



Karmøy Kommune

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Dato: 07.02.2023

Dokumentnummer: 22/8324-2

Deres referanse: Michael Werner Kolbeinsen

Referanse SFR¹: 2023/14

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 7, bnr. 32 og 44 - Delingstillatelse jl., parseller for høydebasseng

behandling etter jordloven

VEDTAK

I medhold av § 12 i Jordloven, godkjennes med vilkår fradeling av en parsell på ca. 4,0 da fra gnr./bnr. 7/32 og en parsell på ca. 2,0 da fra gnr./bnr. 7/44 - slik det fremgår av gårdskartene, jfr. landbruksfaglig utredning og vurdering av saken.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Omsøkte to parseller skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato være solgt til Karmøy kommune, eiendomsavd. – og brukes som areal for høydebasseng med tilhørende teknisk anlegg.
2. De fradelte to parseller skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato være sammenføyd til en ny helhetlig eiendom.

sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 161/23.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

Vedlegg:

1. Gårdskart gnr./bnr. 7/32, 44, detalj (inkl. naturmangfold og kulturminne).
2. Sit.kart, endret.
3. Flyfoto 2021.
4. Plantegning.
5. Uttale fra SFR².
6. Uttale fra RFSK³.
7. Sit.kart kommuneplan (veg).

Kopi til:

Rogaland Fylkeskommune	Arkitekt Eckhoffs gate 1	4010	STAVANGER
Kulturavdelingen			
Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

² SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

³ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

SAKSFREMSTILLING:

Karmøy kommunes eiendomsavdeling ved Michael W. Kolbeinsen søker om fradeling av to parseller fra gnr. 7 bnr. 32 og 44. Bakgrunnen er at det er inngått avtale med grunneierne angående salg av areal for oppgradering av samfunnsmessig viktig vannanlegg. Grunneierne gir i avtalene kommunen fullmakt til å søke om deling.

Delingsmyndigheten har vært i dialog med søker angående at også nåværende privat eide grunn – hvor det er etablert høydebasseng og tekniske installasjoner tilhørende kommunen, bør være offentlig eiet. Behandling har ventet på endring og komplettering fra søker. Endringen vises på sit.kart – samt gårdskart detalj og flyfoto (se vedl. 1, 2 og 3).

Dispensasjon og deling etter pbl. behandles i separat delegert sak nr. 095/23. Denne behandlingen er etter bestemmelsene i jll⁴.

Kommuneplan:

Landbruks-, Natur- og Friluftsområde, (LNF); størstedelen innenfor sikringssone, nedslagsfelt drikkevann.

Reguleringsplan:

Ikke regulert.

Om eiendommene:

Gnr. 7 bnr. 32

Landbrukseiendommen består av omsøkte, driftssenteret på bnr. 6 – samt gnr./bnr. 7/17 m.fl., og har et totalareal på 135,6 da – hvorav 38,3 da er jordbruksareal. Nærmere detaljer om arealer og teiger vises på gårdskart detalj (vedl. 1). Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på bruket, og alt jordbruksareal er bortleid. Den er privat eiet av Ole Johan Ragnvaldjord.

Omsøkte areal som søkes fradelt bnr. 32

Parsellen består hovedsakelig eksisterende høydebasseng og teknisk anlegg for drikkevann. Den er oppmålt på kartet til ca. 4000 m² - som også inkluderer ca. 1500 m² delvis skogbevokst areal (se gårdskart detalj og flyfoto (vedl. 1 og 3).

Gnr. 7 bnr. 44

Landbrukseiendommen består av omsøkte matrikelnr., og har et totalareal på 61,4 da – hvorav 59,0 da er skog. Nærmere detaljer vises på gårdskart med naturmangfold og kulturminne (vedl. 1). Det er ikke registrert drift på skogeiendommen. Den er eiet av Sevland Bygde- og Fjelllag v/Hilde Vik.

Omsøkte areal som søkes fradelt bnr. 32

Parsellen består av skogbevokst areal, og er oppmålt på kartet til ca. 2000 m² - se gårdskart detalj og flyfoto (vedl. 1 og 3).

Referanser

Faktaopplysningene om eiendommen(-e) er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO ⁵.

VURDERING:

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

I uttalen fra kommunal naturforvalter legges det særlig vekt på at det særlig er en sårbar hekkende art i området. Det fremheves derfor at særlig støvende anleggsarbeid som sprenging o.l. ikke må utføres i tidsrommet fom. 1. feb. tom. 31. aug. Landbruksmyndigheten gjør oppmerksom på at opplysninger om hvilke art/arter i denne uttalen er unntatt offentlighet (jf. ofl. § 24, 3. ledd 2 punktum). Derfor legges uttalen ikke ved denne saken.

⁴ 4 JI. – Jordloven.

⁵ NIBIO – Norsk Institutt for bioøkonomi

I sin uttale til dispensasjon etter pbl. skriver SFR følgende om naturmangfoldet i området:

«Det er registret et hekkeområde for sensitive arter rundt eksisterende høydebasseng. De sensitive artene i området kan bli negativt berørt dersom arbeids- og støyomfang blir for omfattende. Tidspunkt for et eventuelt arbeid vil også ha vesentlig betydning. Forholdet til de sensitive arter må avklares med Statsforvalterens miljøvernnavdeling før arbeid kan igangsettes.». Når det gjelder øvrig naturmangfold, uttaler SFR at det ut fra kartskissene ser ut som om kystlyngheien i området ikke berøres. Landbruksmyndigheten viser til uttalen for nærmere detaljer (se vedl. 5).

Landbruksmyndigheten registrerer at innkomne uttaler angående naturmangfold har merknader knyttet til fysiske tiltak innenfor de omsøkte parsellene. Når det gjelder vilkår knyttet til fysiske tiltak på de omsøkte parseller, vurderer en at det innenfor de lovmessige rammene til jl. § 12 ikke kan settes slike vilkår. Vilkår angående hensyn til naturmangfold ved fysisk tiltak på de fradelte arealene må derfor fanges opp ved behandlingen av; evt. omdisponering etter jl. § 9 – samt dispensasjon og deling etter annet lovverk (pbl.⁶). Ved behandlingen av delingen i denne saken ser en derfor ikke noe grunnlag for nærmere vurdering av følgende moment i uttalen fra SFR: *«Forholdet til de sensitive arter må avklares med Statsforvalterens miljøvernnavdeling før arbeid kan igangsettes.»*

Kommunal landbruksmyndighet mener at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Vurdering av kulturminner

RFSK⁷ har skrevet følgende i avslutningen av sin kulturminnefaglige uttale: *«Fylkesdirektøren har ingen merknader til den omsøkte fradelinga, når det gjeld forholdet til automatisk freda kulturminne.»* De har ellers ingen kulturminnefaglige innvendinger (se vedl. 6). Det er ingen registreringer av andre kulturminne innenfor grensene til de omsøkte parseller. Delingsmyndigheten kan derfor ikke ses at noen kulturminneinteresser skulle være til hinder for omsøkte fradeling. Det settes derfor ikke noen vilkår knyttet til kulturminne.

Vurdering etter jordloven (jl.):

Saksbehandler viser til gårdskart detalj og flyfoto (vedl. 1 og 3), og konstaterer at berørte eiendommer *«.. er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk...»* - jf. jl. § 12 første ledd, første punktum. Omsøkte fradeling berører to landbrukseiendommer med beliggenhet i kommuneplanens LNF-områder. Følgelig kommer omsøkte fradelinger innenfor virkeområdet til jl. § 12 (deling) og jl. § 9 (omdisponering).

Omdisponering

Stortinget vedtok den 16.06.2021 endring i den nasjonale jordvernstrategien hvor det da ble fastsatt et mål om at årlig omdisponering av dyrket jord må være under 3000 dekar. Regjeringen ble bedt om at målet gradvis må oppnås innen 2025⁸. I brev av 8.3.2016 fra LMD⁹ fremheves viktigheten av at kommuner og fylkeskommuner i sin forvaltning følger opp Stortingets mål, og at fylkesmennene bidrar med rettledning og formidling av statlige interesser knyttet til jordvernet. Det er også vedtatt en fylkeskommunal og nylig en kommunal jordvernstrategi.

Dersom hensikten med delingen er at dyrka eller dyrkbar jord skal tas i bruk til formål som gjør den uegnet for jordbruksproduksjon i fremtiden, er det i jl. § 12 annet ledd et krav om at tillatelse til omdisponering etter jl. § 9 må være gitt før delingstillatelse kan gis. Det fremgår av gårdskartene og flyfoto at omsøkte to parseller totalt omfatter ca. 3,5 da skog og ca. 2,5 da bebygget areal. Mottatt plantegning fra søker (vedl. 4) viser – sammenholdt med flyfoto (se vedl. 3), at ca. 1500 m² av det som på gnr./bnr. 7/44 fremstår som skog blir nedbygget når det nye høydebassenget med tilhørende tekniske installasjoner etableres. Arealet er ikke registrert som dyrkbart – se gårdskart (vedl.: 1). Tillatelse til omdisponering blir derfor ikke vurdert nærmere fordi omdisponering av skogareal - som ikke kan defineres til å være dyrkbart areal, faller utenfor de definisjoner som er i jl. § 9 (jf. M-2/2021 – pkt. 4.1).

⁶ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

⁷ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁸ Innst. 56 S (2015-2016).

⁹ LMD: Landbruks- og Matdepartementet.

Fradeling av de to parsellene er derfor ikke i strid med jordvernet, og eget vedtak angående omdisponering er således ikke nødvendig. Følgelig kan det heller ikke av hensyn til naturmangfold og fremmede arter med svært høy risiko settes vilkår knyttet til gjennomføringen av fysiske tiltak på de fradelte parsellene.

Deling etter jordloven

Ved avgjørelsen om delingstillatelse skal det vektlegges om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket (etter jl. §12).

I vurderingen inngår blant annet

- hensynet til vern av arealressursene
- om delingen fører til en god driftsmessig løsning
- eventuelle ulemper for drift og miljø
- ivaretagelse av bosettingen i området
- andre faktorer som er innenfor formålet med jordloven

Delingstillatelse kan gis med vilkår som er nødvendige av hensyn til de formål jordloven skal fremme (etter jl. § 12, femte ledd).

Hensyn knyttet til bosetting, bruksstruktur og jordvern.

Omsøkte fradeling av to parseller vurderes som uten betydning for disse forhold, og blir derfor ikke nærmere vurdert.

Vern av arealressursene.

Begrepet «arealressurser» omfatter i jordlovens forstand driftsenhetens ulike ressurser som består av jord, skog, bygninger eller rettigheter (jf. jl. § 1). Dette gjelder også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk; eksempelvis turisme eller annen tilleggsnæring (jf. M-2/2021, pkt. 5.5.3.2). Som tidligere omtalt under omdisponering, vil fradeling av omsøkte to parseller for begge eiendommene medføre omdisponering av skog – som ikke krever omdisponeringstillatelse etter jl. § 9. Delingen kommer derfor ikke i konflikt med nasjonal, fylkeskommunal eller kommunal jordvernstrategi. Imidlertid vil de arealmessige konsekvensene for begge eiendommene bli noe ressursreduksjon i ressursgrunnet. Dette ved at gnr./bnr. 7/32 avstår ca. 1,5 da skog (ca. 1,1 % av totalt skogareal) – og gnr./bnr. 7/44 avstår ca. 2 da skog (ca. 3,4 % av totalt skogareal) til samfunnskritisk offentlig formål. Dette må i totalvurderingen vektlegges i forhold til andre momenter.

Driftsmessige konsekvenser for landbruket.

«Praktiseringsrundskrivet» fremhever at dersom hensynet til; vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper, ikke taler mot deling – så skal tillatelse gis (jfr. pkt. 8.3.2 i rundskrivet).

Fradelingen vil ikke berøre adkomsten til skog- og utmark på gnr./bnr. 7/44. På avgivende eiendom gnr./bnr. 7/32 går det innenfor omsøkte parsell en traktorveg fra hovedvegen. Landbruksmyndigheten viser til gårdskart og situasjonskart som viser eksisterende vegger – se vedl. 1 og 7. Det er eksisterende vegrett på denne traktorvegen, og en vurderer at denne rettigheten ikke vil bli svekket/endret av omsøkte fradeling. Den sammenslåtte nye eiendommen vil grense til skog- og utmarksområde på de to tilgrensende landbrukseiendommene. Ut fra markslagskartene er det ikke beitearealer som berøres. Landbruksmyndigheten vurderer derfor at det ikke er påregnelig med konflikter mellom landbruk og det som blir et større område for samfunnskritiske installasjoner knyttet til kommunalt vannanlegg. Eksisterende traktorveg gjør også at det driftsmessig ikke er aktuelt å sette noe vilkår om husdyrsikkert gjerde rundt de omsøkte parseller.

KONKLUSJON:

Kommunal landbruksmyndighet legger stor vekt på følgende: ikke i strid med nasjonal, fylkeskommunal eller kommunal jordvernstrategi, ingen driftsmessige uheldige følger og akseptabel reduksjon i ressursgrunnet fordi det avstås til samfunnstjenlig kritisk infrastruktur. Også ingen landbruksfaglige innvendinger i uttalen fra SFR gis stor vekt. Dette gjør at kommunens landbruksmyndighet med de satte vilkår finner at delingstillatelse kan gis etter jl.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.