



Karmøy kommune
Eiendomsavd. v/Kolbeinsen

Dato: 11.09.2023

Rådhuset, postboks 167

Dokumentnummer: 23/8073-1

4291 KOPERVIK

Referanse SFR¹: 2023/14

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 142, bnr. 14 - Delingstilatelse Bjørgene, jordloven

VEDTAK:

Kommunen godkjenner med vilkår fradeling av et turområde på ca. 42989,0 m² fra gnr./bnr. 142/14 slik det fremgår av gårdskartet. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

Tillatelse gis på følgende vilkår

Fradelt areal skal brukes som offentlig eiet tur- og friluftsområde for allmenheten.

SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR/BNR 142/14

SAKSFREMSTILLING:

Med fullmakt fra hjemmelshaver søker Karmøy kommunes eiendomsavd. (KKE) om fradeling av et areal på ca. 42389,0 m² fra gnr./bnr. 142/14. Søknaden fremmes i forbindelse med at KKE har inngått kjøpekontrakt – hvor arealet skal brukes og forvaltes som turområde for allmenheten. Landbruksmyndigheten viser til vedlagte gårdskart – hvor yttergrensene på arealet fremgår. Kartet viser at området består av skog/utmark – ikke jordbruksareal – se vedl. 1.

KOMMUNEPLAN:

Hovedsakelig LNF-område.

Et areal i nordøst på ca. 7 da. er regulert.

REGULERING:

Hovedsakelig ikke regulert område.

Et areal i nordøst på ca. 7,0 da ligger innenfor reg.plan nr. 405; Storesund – som friluftsområde.

Berørt landbruksiendom:

Eiendommen består av gnr. 142 bnr. 14, og har et totalareal på 82,1 da. Dette fordeler seg på 30,9 da jordbruksareal. Landbruksmyndigheten viser til vedlagte gårdskart detalj for nærmer om fordelingen av dyrket jord, innmarksbeite og øvrige areal (se vedl. 1). Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på eiendommen, og alt dyrket jordbruksareal er utleid til bonde med aktiv drift.

Omsøkte areal som søkes fradelt:

Arealet består av skog-/utmark, og en viser til gårdskart detalj for nærmere informasjon (se vedl. 1).

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

Referanser

Faktaopplysningene om eiendommen er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO² (se vedlegg 1).

VURDERING

Vurdering naturmangfold og kulturminne

Vedlagte gårdskart detalj (inkludert naturmangfold og kulturminne) viser ingen registreringer av naturmangfold som kan berøres av omsøkte fradeling (se vedl. 1). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er området Storasund – hvor omsøke areal har sin beliggenhet, ikke omtalt med noe verdifullt naturmangfold. Heller ikke er det på annen måte fremkommet opplysninger som skulle tilsi at naturmangfoldet blir berørt. Det er derfor ikke grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Kommuneantikvaren har skrevet følgende merknad: «Gravminnet som er registrert på eiendommen må hensyntas i forvaltning av området. Kommuneantikvaren har ellers ingen ytterligere kommentarer til delingen».

Kommunal naturforvalter – som lager forvaltningsplan for området har gitt følgende informasjon angående forvaltning av kulturminnene i området: «Det er to fredete kulturminner på eiendommen. På selve utsiktspunktet er det gravminne fra jernalderen. Langs turveien er det bergkunst fra jernalderen. Når det gjelder bergkunsten ble denne tatt vare på i hogsten fra 2022. Det ble da skåret ned trær, men man lot 1,5 meter av stammen stå, i en firkant rundt kulturminne. På den måten ble stedet markert, og man unngikk bruk av hogstmaskiner i området. Det er jo automatisk fredet. Når det gjelder gravminnet fremstår dette ikke synlig for turgåere. Det er ingen planer om å gjøre noen endringer fra dagens situasjon, og slik har det vært i minst 40 år.»

For nærmere om det ovenfornevnte viser en til vedl. 2.

Landbruksmyndigheten kan ut fra dette ikke se at fradelingen vil medføre uheldige følger for kulturminnene innenfor omsøkte område.

Vurdering etter jordloven (jl.)

Landbruksmyndigheten viser til gårdskart detalj (se vedl. 1), og konstaterer at berørt landbrukseiendom ”.. er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk” - jf. jl. § 12 første ledd, første punktum.

Landbrukseiendommen - som ligger i LNF-området, vurderes til å omfattes av forannevnte paragraf.

Deling etter jordloven

Ved avgjørelsen om delingstillatelse skal det vektlegges om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket (jfr. jl. §12 og M/2-2021 – pkt. 5.5.3.4.).

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).

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 et krav om at tillatelse til omdisponering etter jl. § 9 må være gitt før

² NIBIO – Norsk Institutt for bioøkonomi

³ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

delingstillatelse kan gis (jfr. jl. § 12 annet ledd). Landbruksmyndigheten kan ut fra gårdskart detalj ikke se at omsøkte deling medfører omdisponering av slikt areal (se vedl. 2, 3 og 4). Derfor er ikke eget vedtak angående omdisponering nødvendig (jf. M-2/2021 – pkt. 5.1).

Samfunnshensyn knyttet til: bosetting og bruksstruktur

Delingsmyndigheten kan ikke se at hensynet til bosetting blir berørt, og omtaler derfor ikke dette nærmere. Isolert sett berører omsøkte fradeling heller ikke bruksstrukturen i området.

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.).

Arealet ligger innenfor kommuneplanens LNF-område. Det medfølger ifølge gårdskart detalj ikke noe jordbruksareal i det omsøkte arealet. Derimot avstår landbrukseiendommen ca. 27 da skogbevokst areal. Isolert sett er dette en betydelig reduksjon av eiendommens arealressurser. Dette må gis stor vekt i helhetsvurderingen.

Omdisponering etter jordloven

Stortinget vedtok den 8.12.2015 en nasjonal jordvernstrategi hvor det ble fastsatte et mål om at årlig omdisponering av dyrket jord må være under 4000 dekar. Regjeringen ble bedt om at målet gradvis må oppnås innen 2020⁴. I brev av 8.3.2016 fra LMD⁵ fremheves viktigheten av at kommuner og fylkeskommuner i sin forvaltning følger opp Stortingets mål, og at fylkesmennene (nå statsforvalterne) bidrar med rettledning og formidling av statlige interesser knyttet til jordvernet.

Omsøkte areal medfører ikke omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, og vil derfor ikke være i strid med vedtatt nasjonal-, regional- og kommunal jordvernstrategi. Dette må gis vekt.

Drifts- eller miljømessige konsekvenser for landbruket i området

Gjennom omsøkte areal går det en eksisterende veg som er felles for flere tilgrensende naboeiendommer og omsøkte areal – se gårdskart detalj (vedl. 1). Fradelingen vil ikke medføre noen uheldige følger for vegens funksjon som landbruksveg for disse. Landbruksmyndigheten kan derfor ikke se at fradeling medfører noen drifts- og miljømessige uheldige konsekvenser for landbruksdriften i området.

Andre hensyn

Jordloven § 1 har som formål å legge til rette for at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene) kan bli brukt på den måten som er mest tjenlig for samfunnet og de som har sitt yrke i landbruket. Samfunnshensyn knyttet til at eksisterende tur- og friluftsområde for allmenheten nå skal sikres offentlig eierskap, har svært stor vekt.

KONKLUSJON

Landbruksmyndigheten vektlegger følgende momenter: en større reduksjon i eiendommens ressursgrunnlag (skogareal), ingen drifts- og miljømessige uheldige konsekvenser, ikke konflikt med de vedtatte jordvernstrategier, ingen uheldige følger for naturmangfold og kulturminne. Ut fra en helhetsvurdering finner en at samfunnshensyn knyttet til allmenhetens tilgang til forvaltning og tilrettelegging av eksisterende tur- og friområde i Bjørgene må gis avgjørende vekt for at omsøkte deling med de satte vilkår er landbruksmessig akseptabelt. Således kan delingstillatelse gis etter jl.

⁴ Innst. 56 S (2015-2016).

⁵ LMD: Landbruks- og Matdepartementet.

Sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd.
Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtak nr. 1313/23.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Gårdskart detalj 23.08.23 - 142-14 (inkl. kulturminne og naturmangfold).
2. Merknad og redegjørelse – kulturminner.

Kopi til:

Statsforvalteren i Rogaland Postboks 59 Sentrum 4001 STAVANGER

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, 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.