



Rune Hemnes

Dato: 29.09.2023

Hemnesvegen 25

Dokumentnummer: 22/10004-5

4272 SANDVE

Referanse SFR<sup>1</sup>: 2023/14

Saksbehandler: Helge Hustoft

---

## Gnr. 29, bnr. 10 - Tilleggsareal, endring deling jordloven

---

### VEDTAK

Kommunen godkjenner endring av tidligere gitt delingstillatelse på gnr./bnr. 29/10 - slik det fremgår av markslagskart datert 19.09.2023. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

### Tillatelse gis på følgende vilkår

1. Endret tilleggsareal skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato være overdratt til ny eier, og sammenslått med boligeiendom – gnr./bnr. 29/74.
  2. Etter fradeling og oppmåling har eier av gnr./bnr. 29/74 ansvar for at det innen 3 mnd. er etablert husdyrsikkert gjerde mellom boligeiendommen og tilgrensende jordbruksareal (innmarksbeite og dyrket jord).
- 

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. 1420/23.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen  
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

---

<sup>1</sup> SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

## SAKSFREMSTILLING

Det ble i delegert sak nr. 324/23 (datert 23.03.23) gitt delingstillatelse for et tilleggsareal – se vedl. 3 tom. 6. Landbruksmyndigheten har mottatt søknad om endring av denne tillatelsen – se vedl. 7 tom. 13. Av hensyn til blant annet jordvern har saksbehandler utarbeidet forslag til justering av endringen, og søker har akseptert dette forslaget – se vedl. 14.

Endringssøknad er også behandlet som deling etter pbl.<sup>2</sup> i separat sak nr. 22/10002.

Denne behandlingen er som fradeling etter jl.<sup>3</sup>

### Planstatus og søkers driftsenhet

Landbruksmyndigheten viser til forutgående behandling – se vedl. 3.

## VURDERING

### Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

Landbruksmyndigheten viser til gårdskart detalj (vedl. 4), og kan ikke se at det er registreringer som tilsier at omsøkte endring av tidligere gitt delingstillatelse får noen betydning for naturmangfoldet. I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfald på Haugalandet*» av Anders Lundberg<sup>4</sup> er området som benevnes «*Taravika-Hebneåa*». Omsøkte endring av tilleggsareal ligger ikke innenfor det nevnte området. Arealet er bebygget og opparbeidet (se flyfoto: vedl. 2), og en kan derfor ikke se at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte endring av tidligere gitt delingstillatelse. Landbruksmyndigheten mener derfor at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

### Vurdering av kulturminner

Det fremgår av gårdskart detalj at kulturminne ikke berøres av omsøkte endring – se vedl. 4.

### Vurdering og vilkår etter jordloven (jl.):

Kommunens landbruksmyndighet viser til gårdskart detalj (vedl. 4). Det konstateres at omsøkte endring av tidligere godkjent tilleggsareal med påstående bebyggelse fortsatt er del av eiendom som «*.. er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk...*». Omsøkte endring av godkjent fradeling vurderes derfor som å være innenfor virkeområdet til jordloven (jf. jl. § 2). Det kreves således også delingstillatelse etter denne lov (jf. jl. § 12).

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

### Omdisponering

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. Ut fra markslagskartet kan de se ut som om endringen medfører at et mindre areal innmarksbeite nå skal inngå i boligeiendommen – se vedl. 1. Realiteten er imidlertid at dette arealet hører naturlig til boligeiendommen – se gårdskart detalj og flyfoto: vedl. 4 og 2.

Landbruksmyndigheten kan derfor ikke se at noe jordbruksareal medfølger omsøkte tilleggsareal. Tillatelse til omdisponering blir derfor ikke vurdert nærmere fordi det ikke er nødvendig med eget vedtak angående dette (jf. M-2/2021 – pkt.5.1).

### Bosetting, bruksstruktur, arealressurser og jordvern

Endringen av tilleggsarealet berører ikke noen hensyn knyttet til bosetting, bruksstruktur og arealressursene. Disse hensyn omtales derfor ikke nærmere.

---

<sup>2</sup> Pbl. – Plan- og bygningsloven.

<sup>3</sup> Jl. – Jordloven.

<sup>4</sup> Kulturlandskap og biologisk mangfald på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

**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. 5.5.3.2 i rundskrivet).

Det potensial for driftsmessige ulemper som eksisterende boligeiendom har kan bli noe økt. Dette gjelder ikke støy fra maskiner og beitedyr – samt lukt ved spredning av husdyrgjødsel. Derimot kan det når det gjelder inngjerding - sett i et langsiktig tidsperspektiv, oppstå interessekonflikter mellom bolig og landbruk. For å avbøte dette settes det krav om nytt husdyrsikkert gjerde mellom bolig og jordbruksareal (dyrket mark og beite) – se markslagskart og flyfoto (vedl. 1 og 2).

**KONKLUSJON:**

Kommunens landbruksmyndighet vektlegger følgende; ikke i strid med- eller kan skape uønsket presedens for de vedtatte jordvernstrategier og ingen uakseptabel reduksjon i landbrukseiendommens ressursgrunnlag. Det satte vilkår om gjerde vil avdempe økt potensial for interessekonflikter mellom landbruksdrift og bolig. Ut fra en helhetlig vurdering kan derfor endringen av tidligere delingstillatelse gis etter jl.

**Vedlegg:**

1. Markslagskart 19.09.23 - Endring justering.
2. Flyfoto 2021 - Endring justering 19.09.23.
3. Gnr. 29, bnr. 10 - Delingstillatelse tilleggsareal.
4. Gårdskart detalj 13.03.2023 (inkludert kulturminne og naturmangfold) - gnr. 29 bnr. 10.
5. Situasjonsskart med kom.plan.
6. Flyfoto 2021 - gnr. 29 bnr. 10 m.fl.
7. Gnr. 29, bnr. 10 - Søknad endring av tillatelse.
8. e-post.
9. Vedlegg 1 – foto.
10. Vedlegg 2 – foto.
11. Vedlegg 3 – Kartskisse.
12. Vedlegg 4 – Flyfoto.
13. vedlegg 5 - Flyfoto skissert.
14. Mail forslag og svar - justering av endringssøknad.

**Kopi til:**

Kenneth Hemnes	Hemnesvegen 85	4272	SANDVE
Statsforvalteren I Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

## Klagerett

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

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.