



Odd Egil Sørheim

Vestre Karmøyveg 673

4272 SANDVE

Dato: 04.07.2023

Dokumentnummer: 23/3292-2

Referanse SFR¹: 2023/14

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 29, bnr. 13 - Delingstillatelse tilleggsareal etter jordloven

VEDTAK

Kommunen godkjenner fradeling av ca. 23550 m² innmarksbeite på gnr./bnr. 29/13 - slik det fremgår av markslagskartet. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

Tillatelse gis på følgende vilkår

1. Fradelt innmarksbeite skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato selges til eier av gnr./bnr. 29/12, og inngå i kjøpers landbrukseiendom.
2. Det forutsetter at kjøper oppfyller vilkårene for å kunne få konsesjon for ervervet.

Sektor areal- og byggesak, har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtak nr. 784/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

Vedlegg:

1. Gårdskart - 29-13.
2. Markslagskart.
3. Situasjonsplan fra søker.
4. Gårdskart - 29-12 (mottakende).
5. Flyfoto 2021.

Kopi til:

Bjørn Tollef Sveinsvold

Statsforvalteren i Rogaland

Otravikvegen 3

Postboks 59 Sentrum

4274

4001

Stol

Stavanger

SAKSFREMSTILLING:

I forbindelse med salg av et innmarksbeite som tilleggsjord, søker Odd Egil Sørheim med fullmakt fra eier (og selger) om å dele et beiteareal på 23553 m² fra gnr. 29 bnr. 13. Innmarksbeite vises på markslagskart og kart fra søker (se vedl. 2 og 3). Landbruksmyndigheten har mottatt kopi av inngått avtale med forbehold om godkjent fradeling og konsesjon – hvor det fremgår at Sørheim er kjøper.

Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Regulering

Ikke regulert.

Berørte eiendommer:

Avgivende driftsenhet

Enheten består av mange matrikelnr. – hvor driftssenteret er på gnr. 27 bnr. 10. Den har et totalareal på 473,7 da – hvorav 266,5 da er jordbruksareal. For nærmere detaljer om arealfordeling og teigstruktur viser en til gårdskartet – se vedl. 1. Det har i mange år vært selvstendig drift på enheten – basert på melk- og kjøttproduksjon.

Mottakende landbrukseiendom

Eiendommen består av gnr. 29 bnr. 12, og har et totalareal på 38,5 da – hvorav 13,9 da er jordbruksareal. For nærmere detaljer om arealfordeling og teigstruktur viser en til gårdskartet – se vedl. 4. Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på enheten, men det er gårdsbarnehage på eiendommen med noen gårdsdyr.

Opplysningene om berørte eiendommer og areal er hentet fra kommunens digitale kartverk (GIS-Line-Innsyn), Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO².

Omsøkte innmarksbeite som søkes fradelt:

Fra driftssenteret på avgivende enhet er avstanden til det omsøkte innmarksbeite på kartet oppmålt til ca. 1600 m. Beitet grenser i sør til en av kjøpers to teiger med innmarksbeite og eiendommens gårdstun – se markslagskartet (vedl. 2). Større deler av omsøkte beite er ganske kupert - se flyfoto (vedl. 5).

VURDERING:

Vurdering av kulturminne og naturmangfold:

Det foreligger ikke andre opplysninger en att omsøkte areal fortsatt skal brukes som beite.

Landbruksmyndigheten mener derfor at det ikke er nødvendig med oversendelse for uttale til fylkeskommunal kulturmyndighet eller SFR.³ Følgelig gjøres det ikke vurderinger av kulturminnehensyn. Det samme gjelder for naturmangfoldet etter de miljørettslige prinsippene i nml.⁴ § 8 t.o.m. § 12.

Vurdering og vilkår etter jordloven (jl.):

Kommunen viser til gårdskart og markslagskart (vedl. 1 og 3). Det konstateres at omsøkte parseller er del av eiendom som «.. er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk...». Omsøkte 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, bosettingsbehov og bruksstruktur.

² NIBIO – Norsk institutt for bioøkonomi.

³ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

⁴ Nml. – Naturmangfoldloven.

Fradelingen har ingen konsekvenser for disse hensyn – som derfor ikke vurderes nærmere.

Vern av arealressursene og jordvernet.

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 parseller ikke medføre omdisponering av jordbruksareal. Derfor mener en at saken ikke inneholder momenter som er i konflikt med de vedtatte jordvernstrategier.

Fradelingen medfører at avgivende driftsenhet mister noe av sitt arealmessige ressursgrunnlag – uten at dette er makeskifte som tilfører areal. Enheten har før fradeling 101,8 da innmarksbeite, og omsøkte utgjør prosentvis en reduksjon på 25,1 %. Isolert sett må dette anses som en betydelig reduksjon av arealressursene. Dette må avveies mot andre momenter i helhetsvurderingen.

Driftsmessige konsekvenser for landbruket.

«Praktiseringsrundskrivnet» 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 rundskrivnet).

Kjøreavstand fra selgers driftssenter til omsøkte beite og dens beliggenhet i teigstrukturen anses som driftsmessig ikke gunstig (se vedl. 1). Adkomsten til beitet er for selger heller ikke gunstig. Dette fordi vegen til beitet går over adkomstvegen til to boligeiendommer. Større deler av omsøkte beite er ganske kupert, og derfor bedre egnet for sau enn storfe. Landbruksmyndigheten viser her til sin fremstilling av fakta for berørt driftsenhet, landbrukseiendom og omsøkte beite (kart og flyfoto – vedl. 2 og 5).

Mottakende eiendom har en liten beite-teig - samt gårdstunet som fysisk grense til beitet. Det er potensial for å slå omsøkte sammen med eksisterende beite. Prosentvis utgjør økningen mer en tredobling av nåværende innmarksbeite.

Totaliteten av de forannevnte momenter gjør at landbruksmyndigheten vurderer at fradelingen isolert gir en akseptabel driftsmessig løsning for landbruket.

KONKLUSJON:

Kommunens landbruksmyndighet legger stor vekt på følgende: driftsmessig akseptabel, ikke i strid med nasjonal jordvernstrategi, ingen uheldige følger for kulturminne, naturmangfold, bosetting eller bruksstruktur. Derfor gis reduksjonen i arealressursene på avgivende enhet mindre vekt. Landbruksmyndigheten finner derfor at omsøkte fradeling med det satte vilkår gir en akseptabel landbruksmessig løsning.

Kommunens landbruksavdeling gjør avslutningsvis oppmerksom på at fradelingen er søknadspliktig etter pbl. Det må derfor sendes inn ny komplett søknad om deling etter denne loven.

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.