



Ole Erik Fylkesnes

Visnesgarden 21

4262 AVALDSNES

Dato: 01.07.2022

Dokumentnummer: 22/2365-1

Deres referanse: 2022/2

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 79, bnr. 6 - Delingstillatelse jordloven

behandling etter Jordloven

Saken er behandlet som delegert sak nr. 1045/22

VEDTAK

Kommunen godkjenner fradeling av et innmarksbeite på ca. 6500 m² fra gnr./bnr. 79/6 - slik det fremgår av endret markslagskart. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

Tillatelse gis på følgende vilkår

1. Søker må sende inn kopi av kjøpekontrakt for fradelt areal før kommunen kan starte oppmålingssak.
 2. Tilleggsarealet skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato være overdratt til Anne Netland (eier av gnr./bnr. 79/1), og sammenslått med tilgrensende innmarksbeite som har gnr./bnr. 79/1.
 3. Ved nedsetting av grensemerke skal det ikke medfølge dyrket jord i omsøkte beiteareal.
-

Sektor areal og byggesak – landbruksavdelingen, behandlet denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Tillatelsen gjelder i 3 år. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Gårdskart detalj 79-6 (inkl. naturmangfold og kulturminne).
2. Markslagskart; opprinnelig omsøkt.
3. Markslagskart Oversikt.
4. Flyfoto 21.05.2021 (endret).
5. Markslagskart 29.06.22 (endret).
6. Mail fra søker, aksept av endring pr. 29.06.22.

Kopi til:

Anne Netland	Olsagruvevegen 5	4262	AVALDSNES
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

SAKSFREMSTILLING

Ole Erik Fylkesnes og Christel Måkestad søker om å dele et ca. 6000 m² stort innmarksbeite fra sin landbrukseiendom med gnr. 79 bnr. 6. Formålet er at tilgrensende driftsenhet skal overta omsøkte innmarksbeite – mot at søkers eiendom får overta en eldre driftsbygning fra gnr./bnr. 79/1. Omsøkte fradeling vises på markslagskart oversikt (vedl. 2). I separat delegert sak nr. 1056/22 behandles fradeling etter pbl.¹. Denne behandlingen er av fradeling etter bestemmelsene i jl.

PLANGRUNNLAG

- Plantype: Kommuneplan.
- Planformål: LNF – Landbruks-, Natur- og Friluftsmål.

Omsøkte landbrukseiendom:

Eiendommen består av gnr. 79 bnr. 6, og har et totalareal på 165,8 da – hvorav 46,8 da er jordbruksareal. Nærmere detaljer om arealer og teiger vises på gårdskart detalj (vedl. 1). Følgende bygninger er registrert i web-matrikkel: bolighus, garasje og et annet bygg (ikke driftsbygning). Søker overtok som eier i okt. 2018, og har de siste to årene drevet selvstendig på eiendommen – basert på sauehold. I denne tiden er det søkt om produksjonstilskudd for 10-14 dyr.

Omsøkte areal som søkes fradelt

Deler av omsøkte beite er inngjerdet – slik at det utgjør en naturlig del av kjøpers beite på gnr./bnr. 79/1. Eksisterende gjerdelinje fra naboeiendommer deler omsøkte areal ca. i to. Gjerdelinjen på omsøkte beiteareal er ca. 30 m. Landbruksmyndigheten viser til oversikt markslagskart og flyfoto (se vedl. 3 og 5).

Mottakende eiendom

Forrige eier hadde tom. år 2019 selvstendig drift med sau på eiendommen. Jordbruksarealet på søkers eiendom utgjorde da en del av leiejorden i driften. Nåværende eier har for perioden 1. jan. 2021 – 31. des. 2025 forpaktet eiendommen bort, og forpakters drift er basert på sauehold.

Referanser

Faktaopplysningene om eiendommen(-e) er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn) og digital WEB-matrikkel, Landbrukets informasjonsbase (LIB) og gårdskart fra NIBIO².

UTTALE FRA SEKTORMYNDIGHETER

Det er ikke registrert naturmangfold eller kulturminne i omsøkte beite som kan berøres av fradelingen. Landbruksmyndigheten viser til vedl. 1, og har derfor ikke funnet grunnlag for å innhente uttale fra SFRM³ og RFSK⁴.

VURDERING:

NATURMANGFOLD OG KULTURMINNE:

Det fremgår av gårdskart detalj at arealet ikke har registreringer av naturmangfold og kulturminne som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for dette (se vedl. 1). I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg⁵ er området på Visnes – hvor omsøkte innmarksbeite ligger, ikke omtalt. Hverken innenfor eller nær omsøkte parsell er det i denne beskrevet noe verdifullt naturmangfold. Heller ikke har det på annen måte fremkommet opplysninger som skulle tilsi at naturmangfold og kulturminne blir berørt. Det er derfor ikke grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12 eller av kulturminnehensynet.

¹ Pbl. – Plan- og bygningsloven.

² NIBIO – Norsk Institutt for bioøkonomi

³ SFRM – Statsforvalteren i Rogaland, miljøavdelingen.

⁴ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

⁵ Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

JORDLOVEN (JL.):

Det vises til gårdskart detalj for eiendommen - samt markslag oversikt, og konstateres at berørt eiendom «.. *er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk* » - jf. jl. § 12 første ledd, første punktum.

Landbrukseiendom med beliggenhet i LNF-området, omfattes av forannevnte paragraf.

OMDISPONERING ETTER JORDLOVEN

I brev av 8.3.2016 fra LMD⁶ fremheves viktigheten av at kommuner og fylkeskommuner i sin forvaltning følger opp Stortingets vedtatte nasjonale jordvernstrategi og dens mål. Det fremheves at statsforvalterne må bidra med rettledning og formidling av statlige interesser knyttet til jordvernet. Det er også vedtatt en fylkeskommunal og en kommunal jordvernstrategi.

Dersom deling medfører 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 kartene at ikke noe jordbruksareal skal omdisponeres. Tillatelse til omdisponering blir derfor ikke vurdert nærmere fordi det ikke er nødvendig med eget vedtak angående dette (jf. M-1/2013 – pkt. 8.2). Fradelingen er derfor ikke i strid med de vedtatte jordvernstrategier.

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).

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).

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

Fradelingen har ingen påvirkning av bruksstrukturen, og derfor omtales ikke strukturelle momenter nærmere.

Bosettingshensynet.

Omsøkte fradeling har ingen konsekvenser for bosettingsbehov i området eller på omsøkte landbrukseiendom. Følgelig er nærmere omtale av dette ikke nødvendig.

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-1/2013, pkt. 8.3.2.).

Landbrukseiendommen avgir ca. 6,5 da innmarksbeite – men tilføres en eldre driftsbygning fra gnr./bnr. 79/1 som pr. i dag brukes av søker. Dette fordi han ikke selv eier driftsbygning. Bygningen trenger rehabilitering for å være egnet til mer langsiktig bruk for sauehold. Omsøkte eiendom får sitt ressursgrunnlag noe redusert – ved at berørt beiteareal halveres. Totalt sett blir beitearealene på eiendommen redusert med ca. 18 %. Dette er en reduksjon i arealressursene som må vektlegges. På den annen side tilføres eiendommen en driftsbygning som med noe rehabilitering kan brukes til sauehold. Dette må også gis stor vekt i totalvurderingen av hvilke følger fradelingen får for ressursgrunnlaget på eiendommen.

⁶ LMD: Landbruks- og Matdepartementet.

Drifts- eller miljømessige konsekvenser for landbruket i området

Opprinnelige omsøkte grenser i den nordlige delen av beitet er ikke satt slik gjerdelinjen på markslagskartet viser – se vedl. 2 og 3. Ut fra driftsmessige hensyn har landbruksmyndigheten foretatt en mindre justering av omsøkte beiteareal – slik at grensene følger gjerdelinjen i øst (se vedl. 4 og 5). Søker har pr. mail akseptert endringen – se vedl. 6. Fradelt beiteareal blir etter dette ca. 6,5 da. – hvor en eksisterende gjerdelinje fra naboeiendommer også deler arealet i to. Denne gjerdelinjen er ca. 30 m., og det anses for driften på mottakende eiendom som uproblematisk å fjerne/justere nevnte gjerde.

Fordi det kan være usikkerhet knyttet til inntegnet gjerdelinje på markslagskartet og den fysiske plasseringen, settes det vilkår angående at dyrket mark ikke skal medfølge omsøkte beiteareal når nye grensemerke nedsettes.

Kjøreavstanden mellom driftsbygningen som skal tilføres omsøkte eiendom og bolighuset er på kartet oppmålt til ca. 110 m. Selv om dette gjør at søkers gårdstun blir mindre kompakt, anses beliggenheten til den eldre løa som driftsmessig akseptabel. Det må legges stor vekt på at omsøkte landbrukseiendom tilføres en eldre driftsbygning som både nå og videre er en driftsmessig stor ressurs.

Bygningen som skal tilføres fra gnr./bnr. 79/1 har en teknisk tilstand tilsier som gjør at den ikke vurderes egnet for annet enn sauehold. Dette er en produksjon som medfører mer begrenset støy og lukt fra bygningen. Nærheten til boligeiendom i øst kan - sett i et mer langsiktig tidsperspektiv, ha potensial for interessekonflikter mellom landbruksdrift og bolig. Disse er særlig knyttet til støy og lukt fra driftsbygningen. Arealgrunnlaget på kjøpers landbrukseiendom anses imidlertid som så begrenset at det mest sannsynlig bare er aktuelt med et begrenset produksjonsomfang med sauehold eller andre typer husdyr som medfører begrensede konsekvenser knyttet til drift og miljø. De drifts- og miljørelaterte momentene må avveies i totalvurderingen.

KONKLUSJON

Landbruksmyndigheten vektlegger følgende som taler for omsøkte fradeling: ingen konflikt med naturmangfold, kulturminne, bruksstruktur, bosettingshensyn og jordvern. At bygningens tekniske tilstand og arealgrunnlaget på søkers eiendom bare tillater begrenset produksjonsomfang med husdyr som medfører lite miljømessige ulemper, gis avgjørende vekt. Derfor anses fradelingen som akseptabel for miljømessige driftshensyn. Tilføring av eldre driftsbygning anses å utgjøre en større ressurs enn det beitet som avstås. Ut fra en helhetsvurdering finner landbruksmyndigheten at omsøkte fradeling er landbruksmessig akseptabel, og delingstillatelse med vilkår kan derfor 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.