

Tilleggsopplysninger for innspill til Kommuneplanens Arealdel 2010

Henviser til tidligere innlegg datert 19.07.2010 og 27.08.2010.

Hvor en ønsker utskilt kårhus fra LNF område til bolig.

Henviser til **PRAKTISERING AV DELINGSBESTEMMELSEN I JORDLOVEN § 12.**

Se under Pkt.2. Hensynet til bosettingen

Pkt.3. Fradeling av kårbolig.

1 vedlegg.

Eigersund den 26-11-2010



Hans Meinhard Seglem

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 07/3791
Mottatt: 30 NOV 2010
Gradering:



DET KONGELIGE
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Statsråden

10/12276-1

RETTET

10/12276-1

SLF - ARKIVET

Kommunene
Fylkesmennene
Statens landbruksforvaltning

Deres ref

Vår ref
201000664/VSG

Dato
25.06.2010

PRAKTISERING AV DELINGSBESTEMMELSEN I JORDLOVEN § 12

Stortinget vedtok 19. juni 2009 en rekke endringer i jordloven, konsesjonsloven og odelsloven med ikrafttredelse 1. juli 2009. Delingsbestemmelsen i jordloven § 12 ble ikke endret, men ble omtalt av Stortinget under behandlingen av saken. Landbruks- og matministeren ønsker med dette brevet å gi nærmere retningslinjer for behandlingen av delingssaker etter jordloven.

I Innst. O. nr. 90 (2008-2009) viser flertallet i næringskomiteen til at bakgrunnen for delingsforbudet er hensynet til rasjonell drift, og å sikre en best mulig økonomisk avkastning for den enkelte landbrukseiendom. Jordloven og delingsforbudet spiller en like viktig rolle i dag som da bestemmelsen ble vedtatt for å sikre at arealressursene blir eid og forvaltet på en samfunnsmessig gagnlig måte. Flertallet i Næringskomiteen ber Regjeringen om å se nærmere på to problemstillinger knyttet til delingsbestemmelsen, som jeg vil kommentere og utdype nærmere i dette brev. Jeg ønsker i tillegg å ta opp ytterligere én problemstilling. De tre aktuelle problemstillingene er følgende: 1) hensynet til å oppnå økt harmonisering mellom bruksstrukturen og eiendomsstrukturen i landbruket, 2) hensynet til bosettingen og 3) fradeling av kårboliger.

Utgangspunktet for vurderingene er jordloven § 12 første ledd første pkt. som lyder som følger:

"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet."

Jordloven § 12 annet ledd inneholder unntaksbestemmelsen:

"Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet."

1. Hensynet til økt harmonisering mellom bruksstrukturen og eiendomsstrukturen i landbruket.

Det har skjedd en strukturrasjonalisering de siste ti-årene som har medført en betydelig vekst i leiejordmarkedet. Som flertallet i Næringskomiteen påpeker er det nå et betydelig gap mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur i landbruket. Det er ca. 190 000 registrerte landbrukseiendommer og ca. 49 000 jordbruksbedrifter i dag. Ca. 40 % av jordbruksarealene i drift er leiejord. Leiejord er et usikkert ressursgrunnlag å basere investeringene på for framtida. Mye tyder også på at leiejord ikke holdes i god nok hevd.

Den nye drivepliktbestemmelsen i jordloven § 8 fastslår at eiere som velger å oppfylle driveplikten ved bortleie må inngå 10-årige leiekontrakter uten oppsigelsesmulighet for bortleier. Denne bestemmelsen er vedtatt med den hensikt å redusere de ulemper som regelmessig oppstår ved bortleie. I tillegg til de endringene som har blitt vedtatt for driveplikten, ser jeg behov for å gi retningslinjer for praktisering av delingsbestemmelsen etter jordloven § 12 for å redusere ulempene knyttet til leiejord ytterligere. Dette vil samtidig bidra til å skape en økt harmonisering mellom eiendomsstrukturen og bruksstrukturen i landet.

Å skape økt harmonisering mellom eiendomsstrukturen og bruksstrukturen er etter min oppfatning en samfunnsinteresse av stor vekt som kan gi grunnlag for et delingssamtykke etter jordloven § 12. Saken må vurderes konkret på kommunalt nivå. Det må på den ene side legges vekt på fordelene ved å unngå at jorda blir drevet på leiebasis. På den annens side må det legges vekt på drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen, og for landbruket i området. Det er et mål å etablere rasjonelle driftsenheter hvor det drives et aktivt landbruk. Etter en fradeling av jord, skog og utmarksarealer må ikke resteiendommen være så stor at den framstår som en urasjonell driftsenhet knyttet til landbruk.

Ved oppdeling av en landbrukseiendom, der selgeren ønsker å beholde bygninger og tun, er det viktig at det settes vilkår om at både jord, skog og utmark selges som tilleggsareal til nærliggende bruksenheter som er i drift. I en helhetsvurdering av om samfunnsinteressene er så store at deling kan godkjennes, kan det være av betydning om bygninger og tun skal brukes til bolig eller som fritidseiendom.

2. Hensynet til bosettingen.

I jordlovens formålsbestemmelse i § 1 er hensynet til bosetting uttrykkelig nevnt. I Rundskriv M-4/2003 Omdisponering og deling er det fremhevet at hensynet til å opprettholde eller styrke bosettingen i et område er en samfunnsinteresse av stor vekt, som etter forholdene kan tilsi at det gis delingssamtykke. Det er ønskelig med et større utbud av boligeiendommer og mindre gårdsbruk for salg. Avhengig av forholdene i den konkrete saken vil dette innebære at gårdens våningshus må kunne fradeles sammen med en naturlig avgrenset tomt, samtidig som resten av arealene selges som tilleggsjord. I slike saker vil ofte hensynet til økt harmonisering mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur for eiendommen som fradeles, og hensynet til å skape en attraktiv boenhet for resteieendommen begge, trekke i retning av at det gis delingssamtykke.

Hvis det kan styrke bosettingen bør kommunen også kunne vurdere å la selgeren beholde et noe større areal enn det som er vanlig for en ordinær boligtomt.

I områder hvor det er ønskelig å styrke bosettingen bør det kunne legges ut flere LNFR-områder med mulighet for spredt boligbebyggelse, og gis tillatelse til fradeling av enkelttomter etter jordlovens delingsbestemmelse. Slik fradeling kan bare skje på arealer som har liten betydning for landbruksdriften, og boligbebyggelsen må ikke vanskeliggjøre eksisterende landbruksdrift.

Bosettingshensynet kan på den annen side også tale for å opprettholde en streng praktisering av delingsforbundet. Eiendommer med mulighet for heltids- og deltidslandbruk basert på forskjellig landbruksrelatert næringsvirksomhet er ofte attraktive salgsobjekt. I mange tilfeller kan dette bidra til økt bosetting og mangfoldig landbruksvirksomhet. Flere forhold vil da være av betydning i den nærmere vurderingen som må skje på kommunalt nivå. Det må legges vekt på størrelsen på landbrukseiendommen, hvilke ressurser som er knyttet til eiendommen og hvilken driftsform som er aktuell.

3. Fradeling av kårbolig.

Jeg har allerede fremhevet bosettingshensynet som sentralt, og ønsker at det skal gis tillatelse til fradeling av kårbolig ut fra dette hensynet dersom de nærmere forholdene i saken ligger til rette for en slik fradeling. Flere momenter vil da være av betydning i den nærmere vurderingen som må skje på kommunalt nivå.

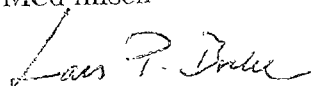
Utgangspunktet er at kårbolig ikke kan fradeles dersom denne er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Det er i denne sammenheng viktig å minne om den utvikling som har skjedd i landbruket, og der behovet for kårbolig kan synes betraktelig mindre enn tidligere. Drifts- og miljømessige ulemper for resteieendommen og landbruket i området vil også stå sentralt ved vurderingen. Kårbolig som ligger i tunområdet bør normalt ikke fradeles. Dersom kårbolig grenser til dyrka jord må det vurderes konkret

om en slik fradeling vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og om disse er av en slik karakter at deling må nektes.

Jeg ønsker også å minne om at samtykke til omdisponering av jord til oppføring av kårbolig fortsatt bare skal gis dersom det ikke er tvil om at en kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

Avslutningsvis viser jeg til at Rundskriv M-4/2003 Omdisponering og deling fortsatt gjelder. I dette redegjøres det nærmere for de rettslige rammene for behandlingen av delingssakene.

Med hilsen

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Lars P. Brekk', written in a cursive style.

Lars Peder Brekk



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 02.12.2010
Arkiv: :GBR-20/7, FA-
L33
Arkivsaksnr.:
10/116
Journalpostløpenr.:
10/27159

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Landbrukskontoret
Steinar Nordvoll
Jordbrukssjef
51 46 10 32
steinar.nordvoll@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
140/10	Formannskapet	15.12.2010

Søknad om fradeling av boligtomt fra gnr. 20, bnr. 7 - Ester og Samuel Ørsland

15.12.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

- Formannskapet foretok befarung i tilknytning til møtet.

---- 0 ----

VARAORDFØREREN forslø slik vedtak:

"Formannskapet fremmer saken som innspill til kommuneplanen."

Votering:

Varaordførerens forslag vedtatt med 12 mot 1 stemme for rådmannens innstilling. (Inghild Vanglo AP)

FS-140/10 Vedtak:

Formannskapet fremmer saken som innspill til kommuneplanen.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Eigersund kommune	
GRADERT	
MOTTATT	20 DES 2010
ARKIVSAKID:	10/116 SNO

Eigersund kommune
v/plankontoret

Høringsuttalelse kommuneplan arealdelen for Eigersund kommune

1. Innledning

Vi viser til oppstart av revidering av kommuneplanens arealdel for Eigersund kommune 2011-2022 og møte med formannskapet i Eigersund kommune den 20.oktober 2010.

Norsk Vind Energi beklager at dette høringsinnspillet kommer lenge etter at høringsfristen er gått ut. Vi har vært usikre på om Norsk Vind Energi skulle komme med et høringsinnspill til rulleringen av kommuneplanen all den tid prosjektet med Eigersund vindpark allerede er godt kjent i Eigersund kommune. Det er også tidligere fattet vedtak i kommunen som støtter en utbygging av prosjektet.

I møtet den 20. oktober med formannskapet hvor også rådmann var til stede ble det gitt en tilbakemelding om at det var ønskelig at Norsk Vind Energi kom med en høringsuttalelse til rulleringen av kommuneplanen. Norsk Vind Energi kommer derfor nå med en høringsuttalelse til rulleringen hvor vi ber om at planområdet for prosjektet inkluderes i ny kommuneplan.

2. Hvorfor Eigersund vindpark

Vindforhold

SørVestlandet er vurdert å ha de beste vindressursene i Norge på grunn av høy, stabil middelvind samtidig som det sjelden er vinder over 25 m/s (storm) som kan være ødeleggende for utstyret. Sagt med andre ord, det blåser ofte kuling i Rogaland som er det beste for vindkraftproduksjon. Figur 1 viser vindforholdene i Eigersund vindpark.



Figur 1. Vindforhold i Eigersund kommune. Planområdet for Eigersund vindpark med grovt omriss.

Av prosjekter Norsk Vind Energi jobber med, er Egersund blant de absolutt beste. Det er målt vind i planområdet siden 2005 og på bakgrunn av måledata og beregninger, er det estimert at vinden i planområdet varierer mellom 8,0-8,8 m/s i navhøyde. Vinden er videre jevn og fin med lav grad av turbulens og ekstreme vindhastigheter. Dette er vindforhold som er ideelle for vindkraftproduksjon.

Vurdering av konflikter

Norsk Vind Energi leverte konsesjonssøknad til NVE i 2007. Det ble gjennomført en uavhengig konsekvensutredning av Ambio Miljørådgivning i forbindelse med konsesjonssøknaden. Utredningene konkluderer med et moderat konfliktnivå for vindparken, og ingen tema er vurdert å ha store negative konsekvenser (se tabell under). For de temaene som ofte er sentrale for vindprosjekter (landskap, friluftsliv, støy og biologisk mangfold) er det vurdert at Egersund vindpark medfører små til middels negative konflikter.

Norsk Vind Energi er klar over at oppfattelsen av virkningen fra vindparken er individuell, men det er i alle fall slik fagmiljøene objektivt har vurdert konsekvensene fra Egersund vindpark.

Tema	3 MW	4,5 MW
Landskap	--	--
Kulturminner og kulturmiljø, direkte	-/0	-/0
Kulturminner og kulturmiljø, visuelt	--/---	--/---
Biologisk mangfold	-/--	-/--
Friluftsliv	--	--
Støy	--	--
Skyggekast	-/--	--
Annen arealbruk	-/--	-/--
Forurensing og avfall	-	-
Samfunnsmessige virkninger	+/++	+/++

Tabell 1. Oppsummering av konsekvensutredningen for Egersund vindpark (1 minus = små negative konsekvenser, 2 minus = middels negative konsekvenser, 3 minus = store negative konsekvenser, 4 minus= meget store negative konsekvenser).

Konsekvensutredningen som er gjennomført peker også på at det ikke er større konfliktnivå i sørenn i nord. Alle fagrapportene kan lastes ned fra følgende nettside:

www.nve.no/no/Konsesjoner/Konsesjonssaker/Vindkraft/?soknad=1112&stadium=1&type=56

3. Hvorfor hele Egersund vindpark

Per i dag er det kun enkelte deler av planområdet i nord ved Hestfjellet som ligger inne i kommuneplanen som 'Mulig fremtidig vindkraftområde'. Kommunen har i tillegg signalisert at det nordlige området tilsvarende Eig10 i fylkesdelplanen for vindkraft skal tas med i forbindelse med denne rulleringen.

Norsk Vind Energi ber imidlertid om at hele planområdet for Egersund vindpark tas med i ny kommuneplan. Nedenunder er det forsøkt å begrunne hvorfor hele prosjektet bør tas med:

Terreng:

Terrenget sør for Heggdalsveien er relativt lite kupert sammenliknet med andre prosjektmuligheter i Dalane. Dette resulterer i at de sørlige områdene er relativt enkle å bygge ut og det er begrenset med behov for skjæringer og fyllinger. Nord er litt mer kupert, men også det er relativt moderat sammenliknet med andre prosjekter i Dalane.

Det relativt jevnt stigende terrenget i sør fører også til både høye vinder (pga. akselerasjon i det jevnt stigende terrenget) og liten grad av turbulens. Lav turbulens medfører mindre slitasje på utstyret i vindparken.

Konsentrert utbygging:

Norsk Vind Energi er klar over at Egersund vindpark har en ganske stor utstrekning i nord-sydgående retning. Det er imidlertid viktig at Egersund vindpark også sees i sammenheng med en mulig vindkraftutbygging på Svåheia. De sørlige delene av Egersund vindpark ligger nær Svåheia (avstand ca. 1 km) og det betyr at ved å prioritere disse to prosjektene vil man kunne få en relativt konsentrert utbygging av vindkraft i kommunen.

Størrelse på utbyggingen:

Den totale kapasiteten på Egersund vindpark bør være nokså stor for å kunne forsvare kostnader med anlegging av veier og nettilknytning. Prosjektet er tenkt tilknyttet det eksisterende kraftnettet gjennom en 7 km lang kraftlinje til Kjelland. Denne linjen vil gå parallelt med dagens 300 kV linje. I Kjelland transformatorstasjon må det gjøres oppgraderinger for å kunne ta i mot kraften og Lyse Nett har estimert at disse vil koste anslagsvis 30 millioner NOK. Totale nettilknytningskostnad vil ligge på i overkant av 100 millioner NOK.

For å kunne forsvare denne kostnaden må prosjektet ha en viss størrelse. En vindpark som omfatter kun de nordlige områdene vil resultere i et klart dårligere prosjekt, og vil ha en redusert sannsynlighet for å kunne bli realisert.

4. Satsing på vindkraft i Eigersund

NVEs prioriteringer

I juli i år offentliggjorde NVE en prioriteringsliste for alle vindkraftprosjekter i Nettregion 8. Nettregion strekker seg fra Nord-Jæren i nord til Flekkefjord i sør og omfatter derfor alle vindkraftprosjekter i Dalane. I denne prioriteringslisten legger NVE til grunn at de antatt beste prosjektene prioriteres behandlet først.

NVE prioriterte sluttbehandling av 3 vindkraftprosjekter i Nettregion 8, Egersund, Svåheia og Kvinesheia.

NVE har videre anbefalt at Skakksiå og Stokkafjellet i Eigersund kommune blir trukket fordi en sameksistens mellom vindkraftverket og Forsvarets installasjoner i området vurderes å ikke være mulig. På grunn av tilsvarende konflikt med Forsvarets installasjoner har også Oksafjellet vindpark i Eigersund kommune blitt trukket av tiltakshaver.

Det betyr at det nå kun er 2 vindkraftprosjekter igjen i Eigersund kommune. På den annen side er disse prosjektene foreløpig antatt å være gode prosjekter av NVE og vil derfor bli prioritert å bli sluttbehandlet.

Stavanger 29.10.2010

Samarbeid med Dalane Videregående Skole

Dalane Videregående skole planlegger å etablere en ny nasjonal utdanning for fagarbeidere som skal fungere som Energioperatører i vindkraftverk. Planlagt oppstart er skoleåret 2011-2012, med ferdigutdannende fagarbeidere i desember 2014. Søknad er for tiden under behandling hos Utdanningsdirektoratet.

Norsk Vind Energi har inngått en intensjonsavtale med Dalane Videregående skole som innebærer at partene vil tilrettelegge for et samarbeid om utvikling og gjennomføring av et nytt nasjonalt opplæringstilbud for fagarbeidere innen energioperatører med innretning vind. Videre vil Norsk Vind Energi være åpne for å ta i mot lærlinger i dette faget for kandidater ved Dalane videregående skole. Egersund vindpark trenger i størrelsesorden 8-10 energioperatører for drift av anlegget.

Ny miljøvennlig næringsvirksomhet

Det er flere vindkraftprosjekter under planlegging i Dalane. Egersund vindpark kan dermed sammen med flere andre vindparker være med på å bidra til en videre oppbygging av en lokal og regional næringsvirksomhet innen vindkraft.

En realisering av Egersund vindpark vil bl.a. resultere i følgende positive bidrag:

- Produksjon av mer enn 300 GWh med ren, fornybar energi. Dette tilsvarer strømforbruket til mer enn 15 000 husstander
- Anslagsvis 300 årsverk i anleggsfasen
- 8-10 faste arbeidsplasser i driftsfasen
- Totale investeringskostnader vil ligge på anslagsvis 1 500 millioner NOK. Erfaringstall fra andre vindparker viser at lokale og regionale leveranser forventes å utgjøre 20-30 % av de totale investeringskostnadene.
- Eiendomsskatt til Eigersund kommune på anslagsvis 6 millioner NOK årlig

5. Oppsummering

Vi håper Eigersund kommune ser mulighetene med en ny miljøvennlig næring innen vindkraft. Egersund vindpark er et svært godt vindkraftprosjekt hvor virkningene er kartlagt og vurdert å være moderate. Norsk Vind Energi ber derfor om at planområdet for Egersund vindpark (vist i Vedlegg) inkluderes i ny kommuneplan

Med vennlig hilsen

(sign.)

Lars Helge Helvig
Daglig leder

(sign.)

Torstein Thorsen Ekern
Prosjektleder

Vedlegg 1: Planområdet for Egersund vindpark
(planlagt atkomst er per i dag ved Hålandsbakken, vist med grønt, men dette er nå under utredning)



Fra: Sentralbordet
Sendt: 29.10.2010
Til: tilreg@eigersund.kommune.no
Kopi:
Emne: VS: Høringsuttalelse til rullering av kommuneplan

Fra: Torstein Thorsen Ekern [mailto:torstein@vind.no]
Sendt: 29. oktober 2010 13:59
Til: 'Dag Tonheim'
Kopi: "'Terje Jørgensen Jr.'"; karl.johan.olsen@eigersund.kommune.no; post@eigersund.kommune.no
Emne: Høringsuttalelse til rullering av kommuneplan

Hei

Vedlagt følger høringsuttalelse fra Norsk Vind Energi angående rulleringen av kommuneplanen i Eigersund.

Vi beklager at dette høringsinnspillet kommer lenge etter at høringsfristen er gått ut. Vi har vært usikre på om Norsk Vind Energi skulle komme med et høringsinnspill til rulleringen av kommuneplanen all den tid prosjektet med Egersund vindpark allerede er godt kjent i Eigersund kommune. I møtet i formannskapet forrige uke ble vi imidlertid oppfordret til å sende inn en høringsuttalelse, så den kommer altså nå.

Dette innspillet blir også sendt med vanlig postgang.

Ved spørsmål eller kommentarer, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Torstein Thorsen Ekern

Norsk Vind Energi AS

370 99689 / 90 98 29 59