

Tysvær 10.12.2021

Fradeling av parseller fra gnr.94, bnr.97 mfl. og salg av tilleggsjord

Innledning

Svein Ståle Kolstø eier og driver driftsenheten bestående av følgende gnr/bnr. på Håvik i Karmøy kommune:
Gnr.93, bnr.4, 11, 37, 38, 60, 68 og gnr.94, bnr.97

Eiendommen drives med melke- og kjøttproduksjon på storfe og består av totalt areal ca.194 da. Herav ca.99 da fulldyrket jord, 68 da beiteareal og 27 da skog og annet areal. Egeneid melkekvote er ca. 130 tonn produsert på omkring 20 årskyr.

Eiendommens bygningsmasse består av våningshus, kårbolig, utleiebolig, driftsbygning og diverse uthus.

Kolstø er nå i den heldige situasjonen at han har et barnebarn, Sindre Einarsen på 20 år som har kjøpt eiendom på Avaldsnes og trenger tilleggsjord og melkekvote til denne. Dette vil styrke Einarsen sitt ressursgrunnlag.

Kolstø ønsker i denne sammenheng å dele fra tunet og bygningene, en sjøhustomt og område avsatt til industriområde i gjeldende kommuneplan. Jord og kvote overdras deretter til Sindre Einarsen som tilleggsjord til gnr.83, bnr.15 mfl. på Avaldsnes.

Parseller

Gnr.94, bnr.97

Fra denne eiendommen skilles det ut våningshus med tilhørende garasje og uthus, driftsbygning og kårbolig med tilhørende garasje. De tre parsellene er målt i kartet til hhv. 2069m², 1313m² og 2036m². Bygningene sikres veirett, samt rett til vann- og avløpsanlegg iht. vedlagte erklæringer.

Gnr.93, bnr.60

Denne matrikkelenheten består av bolig med tomteareal ca.900m². I den vestligste delen er det ca. 300m² dyrket jord. Dette erstattes med ca. 200m² som er en uproduktiv skråning fra gnr.93, bnr.4 mot øst. Den fradelte tomten måler da 786m².

Gnr.93, bnr.11 og 68

Eiendommen grenser i øst mot eksisterende industriområde. Grensen viser at industriområdet strekker seg inn på gnr.93, bnr.11 og gnr.93, bnr.68. Arealet måler 2669m² og søkes utskilt.

Gnr.93, bnr.4

Til eiendommen hører det med en teig med sjøhustomt til Kolstøvågen. Tomten ligger innenfor område avsatt til industriområde i gjeldende arealdel til kommuneplan. Tomten måler 123 m² og søkes utskilt.



Parsell	Størrelse, m ²	Plansituasjon	matrikelnummer	Hva
1	2069	LNF-område	94/97	Våninghus og uthus
2	1313	LNF-område	94/97	Driftsbygning
3	2036	LNF-område	94/97	Kårbolig og garasje
4	786	LNF-område	93/60	Endring tomtegrense
5	123	Industriområde	93/4	Sjøhustomt
6	2669	Industriområde	93/4 og 93/11	Tomteareal
Sum	8996			

Arealplan

Størstedelen av arealet ligger innenfor Landbruk-, natur- og friluftsområde i gjeldende kommuneplan for Karmøy kommune. Bortsett fra parsell 5 og 6 som ligger innenfor område avsatt til industriområde.

Tilkomst og rettigheter

Parsellene får ikke endret tilkomst i forhold til dagens situasjon. Søker har skrevet erklæring av rettighet i fast eiendom med bestemmelser om vei, vann og avløp. Vedlagt kopier.

Nabovarsel

Det er sendt ut nabovarsel 04.11.2021, se vedlagt kvittering.

Det er kommet inn svar fra Einar Johan Kolstø, eier av gnr.93, bnr.2 som hevder å sitte på skjøte som sier at han eier andel i omsøkt sjøhustomt.

Skjøtet er foreløpig ikke fremlagt, men det jobbes med å avklare denne situasjonen.

Kolstø er ikke imot fradelingen, tomten ligger innenfor industriområde og man ser derfor ingen grunn til å avvende delingsbehandlingen. Eierforholdet avklares mellom partene og gjøres opp ved evt. salg eller utkjøp av riktig eierandel etter opprettelse av nytt matrikelnummer.

Formål og dispensasjon

LNF-formålet er at arealer innenfor disse områdene skal brukes til landbruk-, natur- og friluftsliv.

Boligeiendommer og tomter ligger ikke innenfor dette formålet.

I denne saken bør det dispenseres fra LNF-formålet med bakgrunn i styrking av kjøperbrukets ressursgrunnlag, legge til rette for at ungdom som satser innen jordbruksvirksomhet gis muligheter.

Kontroll over egne arealer gir en forutsigbarhet og er et stort fortrinn for å lykkes og ha muligheten til å investere i oppdatert produksjonsapparat i en vanskelig bransje.

Det søkes derfor om at det dispenseres fra kommuneplanens arealdel.

Oppsummering

Med bakgrunn i ovenstående søkes det fradeling av parsellene mot at Sindre Einarsen kjøper resten av eiendommen som tilleggsjord til egen eiendom på Avaldsnes. Dette vil styrke ressursgrunnlaget til Einarsen som ser for seg et yrkesliv innenfor jordbruksdrift.



Det søkes fradeling etter bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, Jordloven §12 og dispensasjon fra arealformålet (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Vedlegg:

Søknad om oppmåling og deling

Søknad om dispensasjon

Kartvedlegg

Kvittering/kopi av nabovarsel

Kopi av «Erklæring om rettighet i fast eiendom»

Med vennlig hilsen



Johannes Alne

Sivilagronom/Takstmann Landbruk NT

Tlf. 91909876

E-post: johannes@5-pluss.no

