



Magnus Kalstø Steensnæs

Dato: 26.05.2023

Søre Marikoven 72

Dokumentnummer: 23/3444-1

5302 STRUSSHAMN

Referanse SFR¹:

Saksbehandler: Helge Hustoft

Gnr. 83, bnr. 28 - Delingstillatelse, landbrukseiendom

VEDTAK

Kommunen godkjenner fradeling av et areal på totalt ca. 54000 m² fra gnr./bnr. 83/28 - slik det fremgår av sit.kart med reg.plan. Dette gjøres med hjemmel i § 12 i jordloven.

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. 686/23.

Med hilsen

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Helge Hustoft
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

¹ SFR – Statsforvalteren i Rogaland.

Vedlegg:

1. Gårdskart 25.05.2023 (hele eiendommen + markert omsøkt areal).
2. Sit.kart med reg.plan 20.04.2023 + arealberegning omsøkt.
3. Sit.kart med reg.plan 26.05.2023 - Gjenværende gnr. 83 bnr. 28.
4. Gårdskart detalj 26.05.2023 (gjenværende etter fradeling).
5. Flyfoto 2021 - Gnr. 83 bnr. 28 (før fradeling).

Kopi til:

Kjersti Margunn Kalstø	Gloppegata 27	5529	HAUGESUND
Steensnæs			
Statsforvalteren I Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	Stavanger

SAKSFREMSTILLING

Magnus Kalstø Steensnæs søker med fullmakt om fradeling av en større del av et sameie – som har gnr./bnr. 83/28. Søknaden fremmes i forbindelse med at Kjersti M. K. Steensnæs som en 1 av 3 nåværende medeiere i sameiet landbrukseiendom ønsker å bli eneier av omsøkte areal.

Det foreligger kopi av avtale mellom alle sameierne – hvor Kjersti M. K. Steensnæs gis rett til å underskrive alle saker/papirer som gjelder omsøkte område. Delingsmyndigheten vurderer denne avtalen som en form for generalfullmakt – som gir Kjersti M. K. Steensnæs rett til å søke om fradeling for omsøkte del av sameiet. Videre har kommunen mottatt en fullmakt fra nevnte sameier til Magnus Kalstø Steensnæs som også vurderes til å være en form for generalfullmakt – hvor fullmektig da kan underskrive mottatte søknad om fradeling.

Omsøkte areal på gnr./bnr. 83/28 vises på vedlagte kart (se vedl. 2).

Kommuneplan

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og en mindre del; tjenesteyting.

Regulering

Reg.plan nr. 4089, Ny landfallstunell på Kalstø, LNF-formål og en mindre del energianlegg (se vedl. 2; side 1).

Søkers landbrukseiendom:

Eiendommen er et sameie med 3 eiere, og består av gnr. 83 bnr. 28 - hvor totalarealet er 86,6 da. Landbrukseiendommen har 5,9 da jordbruksareal (fordelt på 4,8 fulldyrket og 1,1 da innmarksbeite). Det er registrert en bygning – definert som annet industribygg, på eiendommen. Det er ikke registrert selvstendig drift eller bortleie av jordbruksareal omsøkte marginale landbrukseiendommen. For nærmere detaljer viser en til gårdskart (vedl. 1). Deler av gjenværende eiendom vest for Kalstøvegen er regulert til boligtomter med tilhørende infrastruktur – se vedl. 3.

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

Omsøkte areal som søkes fradelt:

Søker har sendt inn kart hvor arealets størrelse er angitt til å være ca. 54 da – se vedl. 2; side 2. Ut fra gårdskartet inkluderer dette 3,2 da fulldyrket, 3,5 da skog og 47,3 da annet areal.

VURDERING:

Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

Landbruksmyndigheten viser til gårdskartet (vedl. 1), og kan ikke se at det der er registreringer som tilsier at omsøkte deling får noen betydning for naturmangfoldet. I rapporten «*Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet*» av Anders Lundberg³ er området hvor omsøkte areal ligger heller ikke omtalt. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke kommet frem opplysninger som skulle tilsa at naturmangfoldet blir berørt av omsøkte fradeling. 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

Saken har ikke vært oversendt RFSK³ for uttale fordi en ut fra gårdskartet og at det ikke foreligger informasjon om terrenginngrep, ikke kan se at evt. kulturminner i området blir berørt. Landbruksmyndigheten viser til gårdskartet (se vedl. 1), og finner følgelig ikke noe grunnlag for ytterligere vurderinger av kulturminne.

² NIBIO – Norsk institutt for bioøkonomi.

³ RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

Vurdering og vilkår etter jordloven (jl.):

Kommunen viser til gårdskartet – hvor det kommer frem at omsøkte areal er en del av det som vurderes til å være en svært marginal landbrukseiendom. Omsøkte areal har noe dyrket 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 dermed 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.

Fradelingen medfører ingen omdisponering av jordbruksareal, og derfor blir dette ikke vurdert nærmere. Det er derfor ikke er nødvendig med eget vedtak angående dette (jf. M-2/2021 – pkt.5.1).

Samfunnshensyn knyttet til bosetting

Den svært marginale landbrukseiendommen har ingen bygninger for beboelse. Derfor vurderes ikke hensyn knyttet til bosetting nærmere.

Hensynet til tjenlig og variert bruksstruktur.

I «praktiseringsrundskrivet» fremheves det blant annet at kommunen ved behandling av deling av landbruks-eiendom må ta hensyn til nasjonale føringer knyttet til en tjenlig og variert bruksstruktur (se pkt. 2.1.1. m.fl. i rundskrivet). Karmøy kommune må etter landbruksmyndighetens mening regnes å være «*sentrale strøk hvor det er viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle landbrukseiendommer*».

Omsøkte fradeling medfører ingen bruksrasjonalisering hvor ett bruk opphører å være selvstendig til fordel for at jordbruksarealet selges som tilleggsjord til aktiv bonde. Hensynet til bruksstruktur vurderes derfor ikke 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.).

Det er før fradeling ikke registrert at jordbruksarealene på den svært marginale landbrukseiendommen blir drevet. Mesteparten av jordbruksarealet og all skog følger med den delen som søkes fradelt. Gjenværende arealressurser vurderes ut fra sin beliggenhet og kategori som svært marginale. At størstedelen av eiendommens arealressurser (jordbruksareal og skog) dermed følger med i fradelt eiendom gis stor vekt. Gjenværende eiendom vil ha et arealgrunnlag som gjør det uvisst hvorvidt den kan fylle kriteriene for å være en landbrukseiendom etter jordloven. Landbruksmyndigheten viser her til sit.kart regulering og gårdskart detalj (vedl. 3 og 4). Dette må gis stor vekt i den helhetlige vurderingen.

Som tidligere omtalt under omdisponering medfører fradelingen ikke at arealene som deles fra skal brukes til annet enn det regulerte. Regulert formål er landbruk og en mindre del energianlegg (trasé med gassrørledning) – se vedl. 2. Derfor anses fradelingen som ikke i strid med de vedtatte jordvernstrategier.

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 er ikke registrert drift på jordbruksarealet som medfølger fradelt eiendom. Landbruksmyndigheten kan heller ikke se at de omsøkte grenser kan medføre driftsmessige ulemper ved evt. fremtidig drift på det som pr. nå er et svært oppdelt jordbruksareal med ugunstig topografi (se flyfoto – vedl. 5). At ny eiendom blir eneieiet anses også som positivt for evt. fremtidig drift av de marginale jordbruksarealene på eiendommen.

KONKLUSJON:

Kommunens landbruksmyndighet legger stor vekt på følgende: arealressursene blir helt ubetydelig redusert, ingen driftsmessig uheldige virkninger, ikke i strid med de vedtatte jordvernstrategier- samt ingen følger for bosettingen. Dette gjør at landbruksmyndigheten ut fra en helhetlig vurdering mener at fradelingen er landbruksmessig akseptabel, og at delingstillatelse kan 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.