



Magnus Kalstø Steensnæs

Dato: 26.05.2023

Søre Marikoven 72

Dokumentnummer: 23/1634-4

5302 Strusshamn

Deres referanse:

Saksbehandler: Helge Hustoft

**Gnr. 83, bnr. 28 - Delingstillatelse, vedtak**

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	83	28		
Tiltakshaver				

**Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jf. § 20-1, bokstav m og §§ 26-1. Jf. kart datert 20. april 2023.

**Vilkår**

- Fradelt areal skal innen 6 mnd. fra vedtaksdato være hjemlet over til Kjersti Margunn Kalstø Steensnæs som eneeier.

**Saksopplysninger – hva søknaden gjelder**

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 eneeier 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.

**Arealet som skal fradeles:**

Parsell nr. 1: ca. 54000 m<sup>2</sup> (se vedl. 1).

Parsellen skal benyttes til: landbruk og energianlegg (som før).

Areal som blir godkjent fradelt kan justeres +/- 5 % ved oppmålingsforretning.

**Plangrunnlag**

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde) og energianlegg.

## Planlagte tekniske løsninger

Arealet skal ikke bebygges og har adkomst på eksisterende veg som følger med arealet.

## Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er registrert følgende merknader fra Rogaland fylkeskommune (som vegeier av Kalstøvegen) i saken:

«Som vegmyndighet for fv. 4824 vil Rogaland fylkeskommune informere om at det ved fradeling må sørges for lovlig atkomst/avkjørsel for evt. ny parsell til offentlig veg, herunder fylkesvegen. Jf. Pbl § 27-4 skal det før opprettelse eller endring av eiendom være sikret at boligtomta har lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Utover dette har vi ingen merknader til nabovarselet.»

Delingsmyndigheten viser til nabomerknaden for nærmere detaljer (se vedl. 2).

Søker har svart på denne merknaden (se vedl. 3), og delingsmyndigheten anser nabomerknaden som imøtekommet/avklart. Dette fordi det i søknaden er opplyst at formålet er som før – dvs. LNF og energianlegg (som arealet også er regulert til). Delingsmyndigheten viser i den forbindelse til søkers spesifisering i søknaden – som fremgår nedenfor:

Spesifikasjon av parsell(er) det er ønsket fradeling for						
Dersom det er tilleggsareal må skjema "Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter" i utfyllt stand vedlegges søknaden.						
Parsell nr.	Ca areal	Formål *	Navn og adresse på ev. kjøper/fester	Selvstendig bruksenhet	Tilleggs-areal	Tillegg til gnr/bnr.
1	53000	Øst for FV4824	Kjersti Kalstø Steensnæs	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
1	53000	som før	Kjersti Kalstø Steensnæs	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
				<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

## Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold:

Delingsmyndigheten viser til gårdskartet (vedl. 4), 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 Lundberg<sup>3</sup> er området hvor omsøkte areal ligger heller ikke omtalt. Det har fra forannevnte kilder eller på annen måte ikke kommet frem opplysninger som skulle tilsi 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 RFSK<sup>1</sup> 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. Delingsmyndigheten viser til gårdskartet (se vedl. 4), og finner følgelig ikke noe grunnlag for ytterligere vurderinger av kulturminne.

## Oppsummering/konklusjon

Fradeling av eiendom er søknadspliktig etter pbl § 20-1, første ledd, bokstav m). Etter pbl § 26-1 skal eiendom ikke deles eller opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot lov, forskrift eller plan.

Fradelingen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og krever derfor ikke dispensasjon.

Med bakgrunn i vurderingen over har kommunen med det satte vilkår kommet frem til at det ikke er noen plan- eller delingsfaglige momenter til hinder for at omsøkte fradeling gjennomføres slik det er søkt om.

<sup>1</sup> RFSK – Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.17.1 - Fradeling av tomt	6800,-	1	6800,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>6800,-</b>

Faktura blir ettersendt til:

Kjersti Margunn Kalstø Steensnæs, Gløppegata 27, 5529 HAUGESUND.

## Merknader

Faktura for separat sak - som inkluderer gebyr for kart- og oppmålingsarbeidet, vil bli ettersendt til fakturamottaker for delingssaken.

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. 687/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesaksjef

Helge Hustoft  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

1. Sit.kart med reg.plan 20.04.2023 + Arealberegning omsøkt.
2. Tilbakemelding nabovarsel.
3. E-post.
4. Gårdskart 25.05.2023 - Naturmangfold og kulturminne (hele eiendommen + markert omsøkt areal).

**Kopi til:**

Kjersti Margunn Kalstø Steensnæs, Gloppegata 27, 5529 HAUGESUND.

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.