



Landbruksdirektoratet

Dato: 30.11.2023

Postboks 56

Dokumentnummer: 23/5198-22

7701 Steinkjer

Deres referanse:

Saksbehandler: Michael W. Kolbeinsen

## Gnr. 142 bnr. 14 i Karmøy kommune - Klage på Statsforvalterens vedtak - Deling etter jordloven

Vi viser til Statsforvalterens vedtak av 6.10.2023 hvor det ble gitt vedtak til fradeling av skogareal etter jordloven § 12 fra søndre del av gnr/bnr 142/14 med vilkår at salg av restareal mot nord må skje til nærliggende bruk innen 6 måneder.

Karmøy kommune vil med dette klage på vedtaket. Vi mener det i den skjønsmessige vurderingen hos statsforvalter er lagt for lite vekt på formålet bak søknaden om fradeling. Reelle hensyn taller for at det allmenntilgode formålet i denne søknaden må vektlegges tyngre. Det offentlige interesser er også fremtredende ved at det her er snakk om å statlig sikre et LNF- og friområde nær opptil bebyggelse og infrastruktur. Statsforvalterens vilkår om salg av hele av hele eiendommen vil føre til et uheldig resultat og være uforholdsmessig tyngende. Vilkåret fører til den konsekvens at kommunen ikke har en avtale med grunneier om å overta og sikret det omsøkte arealet. Landbruksdirektoratet bes prioritere klagen ettersom Miljødirektoratet har gitt frist for sikringen til den 15. august 2024.

### Bakgrunnen for søknad om fradeling

Søknaden om deling har sin bakgrunn i Karmøy kommunes arbeid med å sikre råderett over nøkkelområder i Karmøy kommune på oppdrag fra og i samarbeid med Miljødirektoratet. Statlig sikring og tilrettelegging av friområder er en statlig ordning for å hindre nedbygging av verdifulle friluftsområder. Kostnadene med sikring i denne sak dekkes av Miljødirektoratet med en halvpart.

Det omsøkte arealet på Bjørgene på Torvastad i Karmøy kommune er et skog- og utmarksområde hvor det allerede er etablert en rekke grusveier og turstier. Området ligger nært opptil skole, idrettsanlegg, barnehage, boligområder og annen infrastruktur, og er et ideelt turområde med spesielle kvaliteter nord i Karmøy. Veiene har i dag funksjon både som skolevei og skogsbilvei ved hogst. Området kan by på flotte naturopplevelser og har noen spennende kulturminner. En videre utvikling av området kan bidra til økt trivsel blant kommunens innbyggere og bidra til at flere kommer seg ut i naturen. Områdets topografi og gunstige plassering tilsier også at området bør sikres for dagens og fremtidige generasjoner.

For å kunne sikre et så viktig friluftsområde i Karmøy kommune har kommunen vært aktiv og på eget initiativ innledet forhandlinger med grunneier for å få til et frivillig salg av den delen av eiendommen som egner seg som tur- og friluftsområde. Etter mye arbeid for å komme til enighet med grunneier om pris og andre forutsetninger for et frivillig salg, ble det endelig inngått kjøpsavtale av areal på den sørlige teigen som hovedsakelig var aktuelt for kommunen å kjøpe.

Kjøpesummen for det aktuelle areal lå innenfor det kommunen ser for seg som en forsvarlig pris til formålet med kr. 5 per kvadratmeter. Prisen er også akseptert av kommunestyret i Karmøy og hos Miljødirektoratet. På selgers side har det i forhandlingene med kommunen vært en forutsetning for avtalen at de sitter igjen med

resteiendommen. Det gjelder det areal i sør som er avsatt til bolig og teigen mot nord hvor det per i dag utøves aktiv landbruksdrift i form av sauebeite.

### **Arealressursene**

Eiendommen gnr. 142/14 er en liten landbrukseiendom på 82,1 dekar fordelt på to teiger. Ifølge Gårdskart på Nibio.no er av totalt 6 dekar av teigen mot nord fulldyrket jord og 8,3 dekar er overflatedyrket jord. 16,6 dekar er innmarksbeite. Per i dag leies hele denne teigen ut til Hausken gardsdrift v/ Dag Tormod Hausken og benyttes hovedsakelig til beite og sauedrift, - ikke uvanlig for den type gårdsdrift som ellers drives på Torvastad. Delingen vil ikke medføre en omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord på denne del av eiendommen.

Den søndre teig av Eiendommen 142/14, som kommunen ønsker å sikre, grenser på flere kanter mot skogarealer som allerede eies og driftes av Karmøy kommune. Kommunen har aktiv skogsdrift på disse eiendommene. Karmøy kommune initierte nylig felles hogst av hogstmoden skog på kommunens eiendommer og flere naboeiendommer inkludert den kommunen nå ønsker å kjøpe. Kommunen skal straks i gang med nyplanting av skog på kommunens arealer. Kommunens kontroll på skogbruksarealet i området vil etter vårt skjønn kunne føre til bedre foredling av tømmer i området. Dessuten vil lønnsomheten øke av hensyn til stordriftsfordeler helt i tråd med landbrukspolitiske mål rundt skogbruksfaglig drift.

Det vil ikke skje en nedbygging av skogområde til fordel for tur- og friluftsområde slik Statsforvalteren har forutsatt. Kommunen skal fortsette driften av arealet som et kombinert tur- og skogbruksareal. Dette er fullt mulig i området. Heller ikke her vil en deling føre til omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord på eiendommen.

Jordloven § 1 har som formål å legge til rette for at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene) kan bli brukt på den måten som er mest tjenlig for samfunnet og de som har sitt yrke i landbruket.

Etter vår vurdering vil en deling av eiendommen ikke være i strid med Jordlovens § 1. Den statlige sikringen av arealet føre til at områdene vil bli brukt på en svært samfunnsnyttig måte og være tjenlig både overfor skogbruk og innbyggere ellers. Dette forsterkes ytterligere med at området fredes for nedbygging i fremtiden.

### **Kommunens kommentarer**

Kommunen har et ansvar for å forvalte alle kommunens arealer på en god måte overfor innbyggerne.

Karmøy kommune er bevisst på at en plikter å holde seg innenfor de rettslige rammer for all den virksomhet som drives i kommunen. Det er likevel som ledd i dette viktig at kommunen innenfor regelverket kan ha et handlingsrom og nytte eget skjønn i tråd med kommunens samfunnsoppdrag.

Kommunen ser av erfaring at offentlig myndighetsutøvelse ved tvang som virkemiddel ikke sjelden kan ende opp i krevende og kostbare rettslig prosesser. Det vil derfor være et mål å imøtekomme kommunens innbyggere med å komme til enighet gjennom frivillige avtaler.

Sett i lys av kommunens kontakt med grunneier som selger i denne sak, hvor kommunen aktivt har gått ut og lagt mer eller mindre press på eier for å overta eiendommen til allmennyttige forhold, bør det søkes at prosessen og vilkårene totalt sett ikke bør være for inngripende overfor selgeren. Etter kommunens skjønn er Statsforvalters skjønnutøvelse ved å stille vilkår om salg av hele eiendommen vil etter en helhetsvurdering være for byrdefullt i denne konkrete sak.

Med hilsen

Michael W. Kolbeinsen  
juridisk rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Statlig støtte til sikring av Bjørgene (gnr. 142, bnr. 14) som friluftslivsområde for allmennheten

Statlig medvirkning til sikring av Bjørgene i Karmøy kommune som friluftslivsområde for allmennheten - utsatt frist