



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Linda Skartveit, 51568885

Uttale - dispensasjon fradeling bolig 25/55 Karmøy

Vi viser til oversending av dispensasjonssak fra Karmøy kommune dagsett 08.04.2021.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder fradeling av bolig og garasje fra gnr/bnr 25/55 på Karmøy.

Gnr/bnr 25/55 har et areal på 8 daa, der 3 daa er fulldyrka jord. Det er to bolighus med tilhørende garasjer på eiendommen. Parsellen søkt fradelt har et areal på om lag 3,5 daa, og inkluderer 0,6 daa dyrket jord.

Eiendommen ligger innenfor LNF-området i gjeldende kommuneplanen. Fradeling av boligparseller i aktive landbruksområder er i strid med kommuneplanen sitt LNF-formål. Saken må derfor behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det er ikke nok at hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Statsforvalteren sin vurdering

Av hensyn til landbruksinteressene er det i utgangspunktet ikke ønskelig å opprette selvstendige boligeiendommer i aktive landbruksområder. I dette tilfellet gjelder saken deling av en eiendom på 8 daa, med to eksisterende bolighus. En slik deling vil i utgangspunktet ikke føre til en vesentlig endring av dagens forhold, men vil på sikt likevel kunne føre til at konfliktpotensiale mellom bolig- og landbruksinteressene øker. Dette gjelder for eksempel konflikter knyttet til støy, lukt mv.

Gnr/bnr 25/55 er en eiendom med mindre landbruksjord, som ikke er i aktiv drift. Landbruksjorden skal følge parsellene ved en deling. I praksis vil dette føre til etablering av to frittliggende, større boligparseller, i et område der landbruket skal ha fortrinn. Etablering av selvstendige boligeiendommer med areal på 3-4 daa, som i tillegg inkluderer landbruksjord, vil være svært uheldig. Kommunen har vist til at de ev. vil følge saken opp videre, i forhold til alternative løsninger der landbruksjorden ikke følger boligparsellene. Statsforvalteren støtter en slik løsning.



Boligparseller bør i utgangspunktet avgrenses til bolig med naturlig tomt, med areal inntil 1 daa. Fortrinnsvis bør en av boligene følge tilleggsjorden ved en ev. bruksrasjonalisering.

Statsforvalteren **frarår** dispensasjon til deling, som omsøkt.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunen sitt vedtak tilsendt straks det er gjort.

Med hilsen

Helene Medhus Skedsmo
seniorrådgiver

Linda Skartveit
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger