



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Ine Woldstad, 51 56 87 98

KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT	
11 JUNI 2020	
Saknr. 20/4544	L. nr.
Arkivkode: L42	



Uttale til søknad 106/3 dispensasjon rivning og oppføring nytt våningshus Fosnavegen, Karmøy kommune

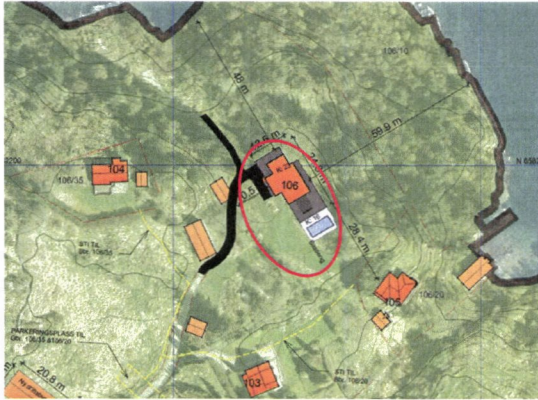
Vi viser til sak sendt 13. mai 2020. Fylkesmannen har vurdert saken og fraråder at det gis dispensasjon til erstatningsbygg.

Bakgrunn for saken

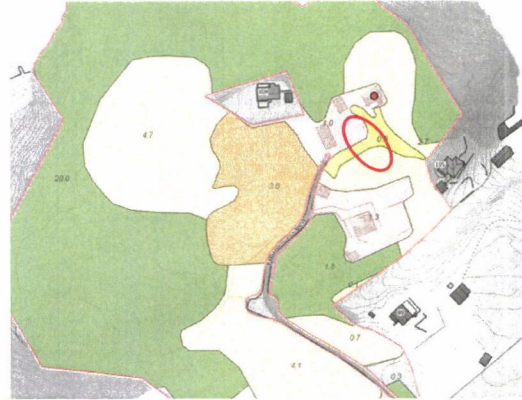
Saken gjelder oppføring av erstatningsbolig på landbrukseiendom 106/3. Tiltaket ligger også innenfor 100-metersbeltet. Det søkes derfor dispensasjon for oppføring av boligen, jf. pbl. § 1-8. Tiltaket ligger på det nærmeste cirka 50-60 meter i avstand fra strandlinjen. Det blir også opplyst at det søkes dispensasjon fra LNF-formålet, da det planlagte tiltaket er betydelig større enn det eksisterende, størrelsen er ikke opplyst i oversendelsen. I kommunens oversendelse blir det konkludert med at det er behov for nytt våningshus, da dagens bygning er i dårlig forfatning. Huset har over tid stått tomt og forfalt. I luftlinje er omsøkt tiltak om lag 50 meter fra tunet på eiendommen. Det er ikke boplikt på eiendommen og det er heller ikke aktiv drift. Kommunen legger til grunn at bygget som erstattes er eiendommens våningshus. Det blir opplyst i saken at det er kommet inn nye opplysninger i saken som gjør at landbruksavdelingen i kommunen vurderer at dette er et nødvendig landbruksbygg. Det fremkommer imidlertid ikke hvilke opplysninger dette er. Tiltaket er stort og vil derfor beslaglegge utmarksbeite. Arealbeslaget er for øvrig ikke opplyst i oversendelsen.



11 JUNI 2020



Figur 1 Omsøkt tiltak er markert med rød sirkel.



Figur 2 Omsøkt tiltak vil beslaglegge noe utmark.

Kommunen anser det som en fordel at et fraflyttet gårdsbruk blir tatt i bruk og at det kan bidra til at dyrka mark i området blir vedlikeholdt. Videre trekkes det frem at tiltaket ligger godt skjult fra sjøen.

Kommunen spør om det må søkes dispensasjon fra LNF-formålet

Det vises til kommuneplanbestemmelse §9.1 a) som lyder:

«Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt jf. Pbl. § 11-17 nr. 5 b.»

Bestemmelsen gjelder boligeiendommer og får derfor ikke anvendelse på den aktuelle landbrukseiendommen. Bestemmelsen kan derfor ikke tolkes slik at det er en automatisk rett til oppføring av erstatningsboliger i LNF-områdene. Det er i konflikt med plan- og bygningslovens utgangspunkt der erstatningshus som ikke er knyttet til et aktuelt driftsmessig behov, skal behandles gjennom dispensasjon fra LNF-formålet. Fylkesmannen kan heller ikke se at område er definert som LNF-spredd i kommuneplanen.

Vi vil ellers bemerke at vi er skeptiske til den ovennevnte bestemmelsen som kan føre til en videreføring og forsterking av en bygningsbruk uten tilknytning til landbruksdrift i LNF-områdene. Vi er klar over at flere andre kommuner har tilsvarende formuleringer om erstatningshus, og skal ta en gjennomgang av denne praksisen.

Vi kan heller ikke se at det fremkommer argumenter eller opplysninger i saksoversendelsen som skulle tilsi at det er behov for to boliger på gården. Det er ikke selvstendig drift på den aktuelle eiendommen og vi kan derfor ikke se at det foreligger et aktuelt driftsmessig behov for omsøkt bolig.

Vi vurderer derfor at søknaden om å erstatte eksisterende bolig med ny ikke er i tråd med LNF-formålet (landbruks-, natur- og friluftformål) i kommuneplanen, som vist til i forrige avsnitt. Saken må derfor behandles som en dispensasjon, jf. § 19-2 i plan- og bygningsloven.

Vår vurdering

Omsøkt tiltak grenser hovedsakelig til utmarksbeite og noe overflatedyrka jord. Dette innebærer at hensynet til landbruket skal ha høy prioritet ved vurdering av arealbruken i dette område. I denne saken vil også tiltaket beslaglegge utmarksbeite, det er ikke opplyst hvilket omfang det er snakk om. Tiltaket kommer er derfor i strid med LNF-formålet i kommuneplanen og jordvernens hensyn. Vi viser her også til plan- og bygningsloven § 19-2, 3. ledd, hvor blant annet fremheves at hensynet til jordvern skal ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. Vi legger videre til grunn at boligen ikke er et nødvendig landbruksbygg. Tiltaket ligger også i 100-metersbeltet til strandsonen. Det står i oversendt materiale at tiltaket ligger skjult fra sjøen, ut fra terrengkart er tiltaket plassert på en



MOTTATT

11 JUNI 2020

høyde. Vi vurderer derfor at tiltaket vil få en eksponert plassering og slik gi en negativ påvirkning på landskapsbilde i 100-metersbeltet.

Vi **fraråder** derfor søknaden, med bakgrunn i at nyoppføring ikke erstatter en eksisterende bygningsbruk. Tiltaket vil på det måten forsterke en bygningsbruk i LNF-området uten nødvendig tilknytning til landbruksdrift.

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

Med hilsen

Trond Olav Fiskå
seniorrådgiver

Ine Woldstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger