



KARMØY KOMMUNE  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler  
Trond Olav Fiskå, 51568869

## Uttale - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gardshus - gnr. /bnr. 60/19 - Karmøy kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen av 03.12.21.

Saken gjelder søknad om fradeling av gardshus fra landbrukseiendom. Opprettelse av boligeiendom i konflikt med LNF-formålet i kommuneplanen og saken må derfor behandles som en dispensasjon.

Det er ikke nok at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulemper, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd.

Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader til dispensasjonssøknaden:

Dispensasjonsvurderingen må gjøres med utgangspunkt i hvilke konsekvenser fradelingen vil ha for arealbruksinteressene i området i et langsiktig perspektiv. Vi har i den sammenheng lagt vekt på at fradeling av omsøkt gardshus vil gi en uheldig fragmentering av landbruksområdet som kan føre til konflikter mellom landbruks- og boliginteresser, som for eksempel kan være knyttet til støy, støv, lukt og annet. Den omsøkte boligens plassering i denne konkrete saken, innenfor et sammenhengende landbruksområde og i nokså umiddelbar nærhet til dyrka mark, tilsier etter vårt syn at det er påregnelig at slike konflikter kan oppstå på sikt. Selv om det på kort sikt vil være familiær tilknytning mellom eier av landbruks- og den fradelte boligeiendommen, så vil slike eierforhold endre seg over tid. Statsforvalteren vil derfor etter en samlet vurdering, med vekt på påregnelige miljømessige ulemper for fremtidig landbruksdrift, **frarå** dispensasjon til fradeling av omsøkt gardshus.

Det har vært en del andre delingssaker i Karmøy også som gjelder fradeling av gårdshus. De aktuelle sakene er ikke helt like, og det er variasjon fra sak til sak både når det gjelder antall hus på gården og lokalisering av de omsøkte husene. Sakene har samtidig relevante likhetstrekk, særlig når det gjelder vurderinger knyttet til fragmentering og ulemper for landbruksdrift. At det er et betydelig press i



kommunen knyttet til fradeling av gårdshus, tilsier også en restriktiv dispensasjonspraksis i slike saker, av hensyn til presedens.

Basert på våre målinger i kart så ligger den omsøkte boligeiendommen også innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket krever i så fall også dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, 2. ledd.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt.

Med hilsen

Helene Medhus Skedsmo  
seniorrådgiver

Trond Olav Fiskå  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger