



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Malene Hassel Sørensen, 51568840

Uttale - Karmøy 94/97 m.fl. dispensasjon kommuneplan fradeling parseller

Vi viser til oversendelse fra kommunen, datert 11.04.2022.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder søknad om fradeling av tunareal, fra gnr. /bnr. 94/97 m. fl i en bruksrasjonalisering hvor landbruksressursene skal selges til gnr. /bnr. 83/15.

Svein Ståle Kolstø eier og driver driftsenheten bestående av gnr. 93, bnr. 4, 11, 37, 38, 60, 68 og gnr. 94, bnr. 97 i Karmøy kommune. Eiendommen drives med melkeproduksjon og kjøttproduksjon på storfe og består av totalt areal ca. 194 da. Av dette er ca. 99 da fulldyrket jord, 68 da beiteareal og 27 da skog og annet areal. Melkekvoten er på ca. 130 tonn produsert på omkring 20 årskyr.

Det er nå et ønske om å bruksrasjonalisere for å selge landbruksressursene som tilleggsjord til Sindre Einarsen som driver på gnr. 83, bnr. 15 mfl. på Avaldsnes, 5 km unna.

I den forbindelse søker Kolstø om å dele fra gårdstunet med bygninger (våningshus, kårbolig, utleiebolig, driftsbygning og diverse uthus), en sjøhustomt og et område avsatt til industri.

Areal som søkes fradelte:

Gnr.94, bnr.97

Fra denne eiendommen skilles det ut våningshus med tilhørende garasje og uthus, driftsbygning og kårbolig med tilhørende garasje. De tre parsellene er målt i kartet til hhv. 2069 m², 1313 m² og 2036 m². Bygningene sikres veirett, samt rett til vann- og avløpsanlegg iht. vedlagte erklæringer.

Gnr.93, bnr.60

Denne matrikkelenheten består av bolig med tomteareal ca. 900 m². I den vestligste delen er det ca. 300 m² dyrket jord. Dette erstattes med ca. 200 m² som er en uproduktiv skråning fra gnr. 93, bnr. 4 mot øst. Den fradelte tomten måler da 786 m².

**Gnr.93, bnr.11 og 68**

Eiendommen grenser i øst mot eksisterende industriområde. Grensen viser at industriområdet strekker seg inn på gnr. 93, bnr. 11 og gnr. 93, bnr. 68. Regulert areal måler 2669m² og søkes utskilt.

Gnr.93, bnr.4

Til eiendommen hører det med en teig med sjøhustomt til Kolstvangen. Tomt en ligger innenfor område avsatt til industriområde i gjeldende arealdel til kommuneplan. Tomt en måler 123 m² og søkes utskilt.

Tabell over areal som søkes fradelt:

Parsell	Størrelse, m ²	Plansituasjon	matrikelnummer	Hva
1	2069	LNF-område	94/97	Våninghus og uthus
2	1313	LNF-område	94/97	Driftsbygning
3	2036	LNF-område	94/97	Kårbolig og garasje
4	786	LNF-område	93/60	Endring tomtegrense
5	123	Industriområde	93/4	Sjøhustomt
6	2669	Industriområde	93/4 og 93/11	Tomteareal
Sum	8996			

Fradeling og oppretting av fritt omsettelige boligeiendommer er ikke i tråd med LNF-formålet (landbruks-, natur- og friluftformålet) i kommuneplanen. Saken må derfor behandles som en dispensasjon.

Det er ikke nok at hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensynet til 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 bygningsloven § 19-2.

Vår vurdering

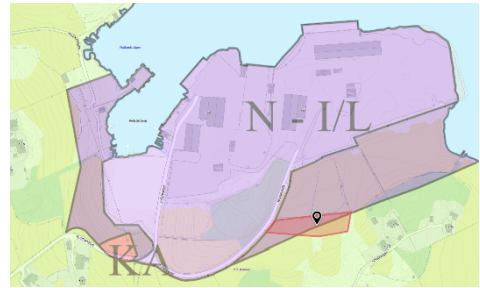
Det er et landbrukspolitisk mål at aktive landbrukseiendommer skal få styrket sitt ressursgrunnlag for å oppnå større og mer robuste enheter. Vi har derfor på et generelt grunnlag en positiv holdning til bruksrasjonaliseringer når det oppnås gode løsninger. Ved gode løsninger kan fordelene av å styrke et bruk veie opp for de ulemper det er å opprette fritt omsettelige boliger og/eller styrking av andre interesser i LNF-området.

Dette er derimot ikke et slikt tilfelle. Når det gjelder størrelsen på fradelte tun i LNF-området bør disse ikke være større enn hva som er nødvendig for normal boligbruk. I dette tilfellet søkes det om å dele fra tilnærmet 5 dekar fordelt på tre boligparseller (2069 m² + 2036 m² + 786 m² = 4891 m²), pluss 1,3 dekar med frittliggende driftsbygning i tillegg til regulerte næringsareal. Dette er å anse som svært mange og store boligtomter i en bruksrasjonalisering, som i dette tilfellet ikke fører med seg store fordeler.

Videre er det heller ikke i tråd med landbrukshensyn å dele fra en frittliggende driftsbygning. I de fleste bruksrasjonaliseringer vil en driftsbygning følge tilleggsjorden, og i de tilfeller den ikke gjør det, så vil den følge boligen. Å opprette en selvstendig tomt med et næringsbygg som en driftsbygning kan fort føre til uønsket aktivitet i LNF-områder og skal unngås. Aktuell driftsbygning av nyere stand og er å anse som en ressurs for landbruket. Den bør derfor følge tilleggsjorden ved en eventuell bruksrasjonalisering.



Næringsområdet



Figur 1 og 2: Flyfoto og kommunekart av regulert næringsareal

Det er nausttomt ved Kollstøvågen, samt deler av 93/11 som er regulert til næring. Dette kan i dag deles fra da det er regulert, men vi anbefaler å selge arealet sammen med landbruksjorden for å sikre at ressursene holdes samlet og driveplikten overholdes frem til en eventuell utbygging. Privatrettslig avtale som sikrer den økonomiske fordelene ved en eventuell fremtidig utbygging, kan inngås for å sikre selgers økonomiske interesser også etter salg.

Samlet sett

Det er to allerede robuste bruk som skal slås sammen, som ligger med 5 km avstand langs trafikkert hovedvei og gjennom boligområder. Samlet sett finner vi at det ikke er tilstrekkelige fordeler for landbruket som veier opp for de ulemper som kommer frem i søknaden ved å dele fra tre store boligtomter og driftsbygning. Vi **fraråder** derfor at dispensasjon innvilges.

Alternativ løsning

Dersom en bruksrasjonalisering fortsatt er ønskelig, kan et alternativ være å dele fra tre boligparseller på hhv. 600 m² (fra gnr/bnr 93/60), 1000 m² (fra gnr/bnr 94/97) og 350 m² (fra gnr/bnr 94/97). Dette vil også gi en bedre løsning da områdene med fulldyrket jord sørvest og sørøst for tunet på gnr/bnr 94/97 kan slås sammen og gi en hensiktsmessig driftsløsning. Eventuelle vei-, vann-, og avløpsrettigheter kan løses gjennom tinglysning.



Figur 3 og 4: alternativ løsning til fradeling ved bruksrasjonalisering



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

Med hilsen

Helene Medhus Skedsmo
Helene Medhus
Skedsmo
seniorrådgiver/seniorrådgiver

Malene Hassel Sørensen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent