



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Maren Kjelsnes, 51 56 87 09

## Vedrørende søknad om riving av eksisterende bolig på 28/2 og oppføring ny bolig på 28/5 i Karmøy kommune

Vi viser til oversendelse mottatt 16.09.2022.

Det er søkt om å rive eksisterende våningshus på gnr/bnr 28/2 og oppføring av en ny bolig på gnr/bnr 28/5 i Karmøy kommune. Begge eiendommene ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftformålet).

Det kommer ikke klart fram i oversendelsen hvorfor tiltaket krever dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen. Vi kjenner ikke nærmere til landbruksdriften på eiendommen, men det vises til at det drives med ammeku og kjøttproduksjon på storfe. Hvor vidt det er behov for bolig på en landbrukseiendom må bero på en behovsvurdering ut ifra driften på gården. Vi kan ikke se at dette er gjort i saken.

I den landbruksfaglige vurderingen blir det viset til at landbruksavdelingen ikke har innvendinger til hverken riving av eldre våningshus eller oppføring og plassering av nytt våningshus. Det er videre under kommunens vurdering konkludert med at det er tale om et erstatningsbygg.

Vi vil gjøre kommunen oppmerksom på at det ved vurderingen av hvilken tyngde erstatningshensynet gjør seg gjeldende med, skal tas utgangspunkt i boligens tilstand. Dersom boligen er i en slik stand at den gjennom vanlig vedlikehold kan brukes i lenger tid, vil riving og oppføring av ny i utgangspunktet videreføre en eksisterende bygningsbruk. Dersom boligen er i så dårlig stand at oppføring av ny vil føre til en ny boligbruk i strid med LNF-formålet bør kommunen være restriktiv med å vurdere å gi dispensasjon.

Vi vil imidlertid bemerke at den planlagte plasseringen er svært uheldig. Dersom man skal vurdere at erstatningshensynet gjøres gjeldende bør dette kun strekke seg til hvor boligen plasseres på tilnærmet samme sted. Videre vil det være en naturlig at boligen ligger i nærhet av driftssenteret, og plasseres i allerede eksisterende gårdstun. Her er den nye boligen tiltenkt en plassering helt i ytterkant av landbrukseiendommen. I den grad det er et driftsmessig behov for huset bør dette ligge



i driftstunet for å kunne tjene som hus for de som aktivt tar del i driften på gården. Det er også uheldig å legge til rette for boligbygging så nære strandsonen, og på et sted som senere lettere kan tenkes fradelt. Slik saken er opplyst nå vil vi på denne bakgrunn **fraråde** kommunen å godkjenne den omsøkte plasseringen uavhengig av om tiltaket krever dispensasjon eller ikke.

Dersom kommunen vurderer at tiltaket ikke er i tråd med LNF-formålet, ber vi om at kommunen gir tilbakemelding om dette og redegjør for vurderingen av hvorfor tiltaket ikke er i tråd med LNF-formålet. Vi vil ved en slik tilbakemelding kunne komme med en uttale til dispensasjonssøknaden.

Med hilsen

Rune Lian (e.f.)  
seniorrådgivar

Maren Kjelsnes  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger