



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandlar

Aurora Skimmeland, 51568708

Uttale- Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål til frådelling av bustadhus gnr./bnr. 143/7 i Karmøy kommune

Me syner til oversending av dispensasjonssak frå Karmøy kommune dagsett 27.09.2022.

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanens LNF-føremål, omsynssone landbruk for frådelling av bustadhus med tilhøyrande garasje på eigedomen. Det følg ikkje med jordbruksareal i den framtidige parsell som skal nyttas til bustadføremål. Det har i mange år ikkje vert sjølvstendig drift på eigedomen, og alt jordbruksareal er pr. dato bortleid til to aktive bønder. Kommunen er foreløpig kritiske til søkte frådelling. Dette ut ifrå omsyna landbruket blir vesentleg satt til side, dersom det ikkje er mogleg å oppnå ein betre løysning.

Saka er sendt på høyring til statlege og regionale sektorstyresmakter i tråd med reglane i plan- og bygningsloven kapittel 19. Det er ikkje nok at omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsynet bak lova sitt føremål eller nasjonale eller regionale interesse, ikkje blir vesentleg satt til side. I tillegg må fordela ved å gje dispensasjon, etter ei samla vurdering, være klårt større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd.

Vår vurdering

Av dei nasjonale ansvarsområda Statsforvaltaren er sett til å ivareta gjennom plan- og bygningslova, har me følgande merknader til saka:

Det sentrale i saker som denne er å vurdere arealbruken og dei følgande frådelling av bustadhuset får sett i forhold til planføremålet. I kommuneplanen er det aktuelle området satt av til LNF-område. I slike områder er det avgjerande å sikra landbruksinteressene i eit langsiktig perspektiv, og ein arealbruk som føreseieleg for dei som driv aktivt landbruk.

Dispensasjonsvurderinga må gjerast med utgangspunkt i dei konsekvensane frådelling vil ha for arealbruksinteressene i området i eit langsiktig perspektiv. Deling ønskes i eit område med LNF føremål, kor landbruket skal ha hovudprioritet. Me har i den samanheng lagt vekt på at frådelling av gardstunet på eigedomen vil gje ei uehdig fragmentering innafor eit større samanhengande område med aktiv landbruksdrift. Dette kan føre til konflikhtar mellom landbruks- og bustadinteresser, som



for eksempel kan vera knyta til støy, støv, lukt og anna. Bustadhuset som søkjast frådelt vil òg ha tilkomst rett gjennom tunet til garden, dette er heller ikkje optimalt.

Parsellen som er søkt delt i frå er også relativt stor. I tillegg til sjølv arealtapet vil slike store tomter også kunne gi forventningar om anna bruk som kan kome i ytterlegare konflikt med landbruksinteressene i området, og som kan vere vanskeleg å avslå.

Det er her snakk om ein stor landbrukseigedom, som ligg sentralt på Karmøy. Sjølv om garden ikkje i dag har behov for bustadhuset, kan dette endrast på sikt. Føremålet med delingsforbodet i jordlova er å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar, jf. rundskriv M-2/2021. I omgrepet arealressursar inngår også bygningar og rettar så vel som skog- og jordbruksressursar, jf. rundskrivet pkt. 5.5.3.2. Her går det fram at det ikkje har nemneverdig vekt kva som er privatøkonomisk mest lønnsamt for eigar, og heller ikkje kortsiktige gevinstar i form av eit kontantoppgjær for det frådelte arealet. Dette er eit tema kommunen må vurdere i delingssak etter jordlova, men vil også ha ein viss betydning for dispensasjonssaka.

Statsforvaltaren vurderer at ei frådeling av bustadhus, garasje med tilhøyrande areal på nesten 2 daa er negativt for landbruket, og at ein dispensasjon vil vesentleg tilsidesette LNF-føremålet. Me vil på bakgrunn av dette **rå ifrå** at det vert gitt dispensasjon til frådeling som søkt om.

Ein anna løysning som me ser som meir fordelaktig er å dele frå begge bustadhus på eigedomen, for så å selje resterande areal som tilleggsjord til aktive bruk. Dette er slik me kan sjå, ei betre bruksrasjonalisering, enn kva som nå er søkt om.

Me gjer elles merksam på at som uttaleinstans skal me ha kommunen sitt vedtak tilsendt straks det er gjort.

Med helsing

Rune Lian (e.f.)
seniorrådgivar

Aurora Skimmeland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger