



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandlar

Aurora Skimmeland, 51568708

Statsforvaltaren klagar på vedtak om frådelling av tomt på 2 dekar med tilhørende bustadhus gnr./bnr. 87/5 - Karmøy kommune

Statsforvaltaren klager på Karmøy kommune sitt vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova(pbl.) § 19-2 for frådelling av våningshus med tun og hage frå gnr./bnr. 87/5 i strid med LNF- føremålet i kommuneplanen.

Me syner til kommunen si oversending, dagsett 18.11.2022.

Bakgrunn for saka:

Vedtaket er fatta i Hovudutval teknisk og miljø i møte 27.09.2022, sak 108/22.

Vedtaket lyder slik:

«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte fradeling kan gjennomføres.

Begrunnelse for dispensasjonen. Ingen fysiske endringer gjøres, kun eierforhold. Bruk/vern av arealressursene er undret om omsøkte tillates. Miljø og natur forblir uendret om omsøkte tillates. Forholdet til landbruksdrift og landskap endres ikke. Naturmangfoldet berøres ikke av omsøkte. HTM kan ikke se at forhold knyttet til lukt, støy og vanlig gårdsdrift vil ha noen negativ påvirkning om fradeling tillates. Ca.20 andre bolighus har omtrent samme forhold/avstand til landbruk som omsøkte. Basert på ovenstående, kan HTM her ikke se at, hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ansees vesentlig større enn ulempene om omsøkte fradeling tillates.

Etter en samlet vurdering, basert på ovenstående og befaring på stedet, finner HTM vilkårene for dispensasjon, oppfylt.»

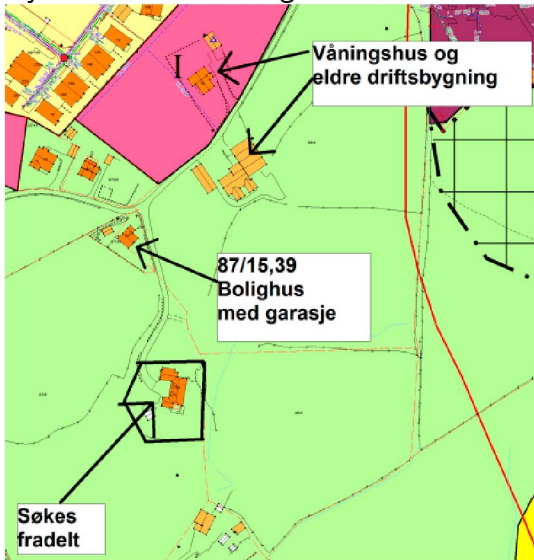
Etter § 1-9 i plan- og bygningslova kan statlege organ påklaga einskildvedtak som etter lova vedkjem vedkomande styresmakt sitt saksområde. I denne saka er det ikkje tvil om at kommunen sitt vedtak vedkjem det interesseområdet som Statsforvaltaren er sett til å ivareta, då særleg innanfor landbruksområdet.

Kommunen sitt vedtak blei motteke av Statsforvaltaren 18.11.2022. Etter § 29 i forvaltningslova er fristen for å klage tre veker frå det tidspunktet melding om vedtaket er kome fram til vedkommande part. Vår klage er difor sendt innafor fristen.



Faktiske forhold

Saka gjeld søknad om frådeling av gardshus frå landbrukseigedom. Tiltaket kjem i konflikt med LNF-føremålet i kommuneplanen og saka må difor handsamast som ein dispensasjonssak. Driftseininga består av gnr./bnr. 86/4 samt gnr./bnr. 87/4 og 5. Den har eit totalt areal på 106,4 daa, kor av 98,2 daa er jordbruksareal. 67 daa er fulldyrka jord, som er forpakta bort. Det har sidan 1994 ikkje vore sjølvstendig drift på driftseininga, og det blei i 2021 inngått ny forpaktingsavtale, kor driftsbygning og alt jordbruksareal er leigd bort til ein aktiv bonde. Det er to bustadhus på eigedomen i dag, kor



våningshuset i gardstunet ikkje ligg i LNF-område, men i område regulert til tenesteyting. Våningshuset si lokalisering er difor i kommuneplanen avsett til anna enn landbruk, i eit område jordlova ikkje gjeld, jf. jl § 2.

Tiltakshavar kjøpte i 2021 eit nytt bustadhus på gnr./bnr. 87/15, 39. Dei ynskjer nå at dette huset skal vere hus nr. 2 på garden. Det nye bustadhuset ligg i eit område som er avsett til tenesteyting, og ikkje LNF- føremål i kommuneplanen. Det er slik sett berre omsøkt bustadhus som i dag er ein del av driftseininga.

Grunngeving for klaga

Dispensasjonsvurderinga skal gjerast med utgangspunkt i kva konsekvensar frådelinga vil ha for arealbruksinteressane i området i et langsiktig perspektiv. Gnr./bnr. 87/5 er i kommuneplanen sin arealdel vist som LNF-område. Eigedomen ligg i ein viktig landskapskorridor frå kysten og opp mot dei store og nasjonalt viktige kystlyngheiområda, som er svært viktige i økosystemsamanheng. Dette har me òg vist til i våre uttalar til kommuneplanarbeidet.

Statsforvaltaren la uttale av 09.12.2021 vekt på at frådeling av omsøkt tomt og bustadhus vil gje ei uheldig fragmentering innanfor eit område med aktiv landbruksdrift. Bustadhuset vil etter frådeling bli eit fritt omsetjeleg bustadhus, og på sikt kan det oppstå konfliktar mellom landbruks- og bustadinteressar. Omsøkte bustadhus har ei slik plassering at ulemper for landbruksdrifta er påreklelege. Dette kan vera ulemper knyta til støv, støy, lukt og anna då eigedomen ligg omkransa av innmarksbeite på alle kantar. Det er også fulldyrka jord tett på omsøkt eigedom.

Fritt omsettelege bustader med tilsvarande plasseringar som i denne saka, vil på sikt gje vanskelegare rammevilkår for landbruket på Karmøy, som allereie har ein krevjande eigedomsstruktur. Det er viktig for kommunen å ha ei langsiktig tilnærming til denne problemstillinga. Basert på ovannemnte meiner Statsforvaltaren at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylte då nasjonale og regionale interesser vert vesentleg tilsidesett, jf. pbl. § 19-2.

Dersom tiltakshavar vurderte å selje areal i forbindelse med ei bruksrasjonalisering, vil ei frådeling av omsøkt bustadhus stille seg annleis.



Konklusjon

Frådelinga gir, på grunn av bustadhuset si sentrale plassering i landbruksområdet, ei uheldig fragmentering av LNF-området og vil difor kunne gje konflikhtar for landbruket. Vedtaket tek heller ikkje omsyn til kommunen sin eigen kommuneplan og til dei forpliktande nasjonale føringane for areal- og ressursforvaltninga i viktige jordbruksområde.

Me ber difor om at vedtaket om å gi dispensasjon for frådeling av bustadeigedom og tomt blir gjort om. Om vedtaket ikkje blir endra, ber vi om at saka blir oversend Statsforvaltaren ved landbruksavdelinga for vidare oversending til klageinstans.

Med helsing

Lone Merethe Solheim (e.f.)
ass. statsforvalter

Geir Skadberg
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger