



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Aurora Skimmeland, 51568708

Uttalelse - dispensasjon - Karmøy 23/2 - Nesvarden 60 - fradeling bolighus - oppløsning sameie

Vi viser til kommunens oversendelse av 10.08.2023

Saken gjelder

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av bolighus og garasje i forbindelse med oppløsning av nåværende sameie. Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på eiendommen, og jordbruksarealet er pr. dags dato utleid. Omsøkt deling skjer i forbindelse med ønskelig opphør av sameiet mellom to søstre i eiendommen de sammen har arvet. Aina Nes skal bli eneieier av den parsell som søkes fradelt og Mona Nes skal bli eneieier av gårdsbruket med den øvrige påstående bebyggelsen. Eiendommen har i dag bolig og garasje, samt to boliger til med garasjer. Søker peker på at det ikke er bruk for mer enn 2 boliger på denne driftsenheten og at det ikke vil være økonomisk mulig for Mona Nes å overta eiendommen i eneieie. Omsøkt parsell vil være 1150 m². Bolighuset vil sikres rettighet til eksisterende vann, kloakk og adkomst gjennom tinglyst erklæring som ikke er til hinder for landbruksdriften på tilgrensende jordbruksarealer.

Omsøkte bolighus – med adresse Nesvarden 65, er registrert tatt i bruk som våningshus i 1994. I forbindelse med byggetillatelse for dette bolighuset ble det foretatt en landbruksfaglig behandling av behov og forutsetninger for å bygge gårdshus nr. 2. Bolighuset i gårdstunet som har adresse Nesvarden 62, ble da beskrevet at det ikke kunne være gårdshus på landbrukseiendommen – men fritidsbolig. Dette for å unngå 3 bolighus på eiendommen.

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 ulempene, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, 2. ledd.

Vår vurdering

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



Dispensasjonsvurderingen må gjøres med utgangspunkt i hvilke konsekvenser fradelingen vil ha for arealbruksinteressene i området i et langsiktig perspektiv. Tiltaket medfører at det opprettes en fritt omsettelig eiendom i LNF-området med de ulemper for landbruket dette vil kunne medføre. Dette er ugunstig fordi personer som ikke har tilknytning til landbruket vil kunne flytte inn i landbruksområdene. Dette kan være opphav til konflikt mellom boliginteresser og landbruksinteresser i et område hvor landbruksinteressene skal veie tyngst.

Da det i 1994 ble gitt tillatelse til oppføring av den nå omsøkte fradelte boligen, ble det satt som vilkår at huset skulle være en fritidsbolig, som kunne tjene som en tilleggsnæring på gården dersom det ikke lenger var behov for den i et generasjonsskifte. Det ble påpekt at dette ble gjort for at bruket på et senere tidspunkt ikke skulle fremstå med 3 bolighus ved en eventuell delingssøknad. Dersom denne boligen nå fradeles bruket, vil det gå imot intensjonen bak byggetillatelsen i 1994. Eiendommen ligger innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det er viktig at kommunen er tro mot kommuneplanen som det styringsverktøyet den skal være. Kommuneplanen legger opp til en streng praksis knyttet til fradeling av bolighus i LNF-områdene med mindre det er som ledd i en bruksrasjonalisering, hvilket det ikke dreier seg om i denne saken. Et hovedformål er å sikre landbrukets produksjonsarealer i dag og i fremtiden. Omsøkt fradeling vil ikke bidra til å styrke ressursgrunnlaget på eksisterende landbrukseiendom.

Videre vil vi påpeke at fradeling av omsøkt tomt vil gi en uheldig fragmentering innenfor et område med aktiv landbruksdrift. Dette 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 tilsier etter vårt syn at det er påregnelig at slike konflikter kan oppstå på sikt. I plansammenheng må bruken av arealressursene vurderes i et langsiktig perspektiv og uavhengig av eiendomsgrenser. Selv om tiltaket er en fordel for selger av eiendommen, er det først og fremst forhold knyttet til areal- og ressursdisponering som er relevante momenter i dispensasjonsvurderingen. Personlige og private interesser som styrking av gårdbrukers økonomi skal normalt ikke vektlegges etter plan- og bygningsloven § 19-2. Bosetting skal primært løses i byggeområder, som er avsatt til dette i kommuneplanen.

Vi minner om at hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruks, natur og friluftinteressene og forvalte bruken av jordressursene i et langsiktig perspektiv. Det er en klar regional og nasjonal målsetting at det skal tas hensyn til landbruksinteressene i plan- og dispensasjonssaker. Et alternativ kan være å bruksrasjonalisere eiendommen hvor en deler i fra de tre husene og selger jorden til annet aktivt bruk. Dette kan i sum veie opp for ulempen det er å opprette tre fritt omsettelige eiendommer ved at en styrker et annet bruk og reduserer behovet for leiejord.

Vi vil på bakgrunn av det ovenstående **fraråde** at det blir gitt dispensasjon i denne saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens dispensasjonsvedtak tilsendt når det er gjort.

Med hilsen

Rune Lian (e.f.)
seniorrådgivar

Aurora Skimmeland
rådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger