



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Malene Hassel Sørensen, 51568840

Statsforvaltaren klagar på vedtak om frådelling gnr./bnr. 21/14 - Karmøy kommune

Statsforvaltaren klagar på Karmøy kommune sitt vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 for frådelling av to parsellar med bustad og ein parsell med driftsbygning frå gnr./bnr. 21/14 i strid med LNF- føremålet i kommuneplanen.

Me syner til kommunen si oversending, dagsett 28.08.2023.

Bakgrunn for saka:

Vedtaket er fatta i Hovudutval teknisk og miljø i møte 22.08.2023, sak 074/23.

Vedtaket lyder slik:

*«Klagen tas til følge. HTM gir dispensasjon fra PBLs §11-6 etter medhold i sammelovs § 19-2 slik at omsøkt fradeling kan gjennomføres.
Begrunnelse for dispensasjonen.
Gårdens landbruksjord selges til igangværende nabogårdsbruk.
Kjøper er ikke interessert i å overta driftsbygning/sauhehus, søkes utskilt på eget gn/bnr.
En parsell er selgers eget bolighus,
En parsell er enebolig hvor selgers familie bor med livslang boret.
Selger leier en del jord hvor han beiter sauer. Selger beholder derfor sauehus på eiendommen,for å drive med sauehold noen år fremover.
Selger ble i utgangspunktet anbefalt å gå frem på omsøkt måte av Karmøy kommune.
HTM finner her ikke noen problemer, hverken arronderingsmessig eller i forhold til landbruksdriften på stedet.
HTM ser det som en fordel at igangværende bruk får styrket sitt næringsgrunnlag
Basert på ovenstående og befarung på stedet kan ikke HTM se at hensynene i loven det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.
Sett fra et landbruksmessig synspunkt er fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.
Ut fra forholdene på stedet og en samlet vurdering av ovenstående, finner HTM betingelsene for å og dispensasjon etter PBLs § 19-2 er oppfulgt.»*



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 28.08.2023. Etter § 29 i forvaltningslova er fristen for å klage tre veker frå det tidspunktet melding om vedtaket er kome fram til vedkomande part. Vår klage er difor sendt innafor fristen.

Grunngjeving for klaga

Me viser til vår uttale til søknad om dispensasjons den 11.01.2022 der me skriv:

Dispensasjonsvurderinga skal gjerast med utgangspunkt i konsekvensane frådelinga vil ha for arealbruksinteressane i området i et langsiktig perspektiv. I Regionalplan for Haugalandet pkt. 30 d står det at: Driftsbygninger bør ved fradeling som hovedregel følge tilleggsjorden. For driftsbygninger med liten driftsmessig verdi, bør det vurderes vilkår om riving.

Vi kan ikkje sjå at kommunen har vurdert riving av driftsbygningen som eit alternativ. Ei frådeling av eigen parsell med driftsbygning til bustadføremål vil vere vesentleg i strid med Regionalplanen, og det vil vesentleg sette til side omsyna bak LNF- føremålet i kommuneplanen. Det er også svært uheldig å opprette nye fritt omsettelege bustadtomter i eit stort samanhengande landbruksområde. Frådeling av eksisterande bustader i samband med ei bruksrasjonalisering vil i utgangspunktet vidareføre ein eksisterande situasjon. Ulempa som oppstår vil etter etablert praksis i mange saker som gjeld bruksrasjonalisering vegast opp av den fordelten styrking av eit anna bruk gir. Derimot vil oppretting av ein ny bustadbruk komme i konflikt med LNF-føremålet og føre til interessemotsetningar mellom landbruket og bustadbruk.

Me kan, som ein del av ei god bruksrasjonalisering, vera samd i at det gis dispensasjon til frådeling av parsell 1 og parsell 3. Omsynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruks-, natur- og friluftsiinteressene og forvalte bruken av jordressursane i et langsiktig perspektiv. Det er ein klar regional og nasjonal målsetting at det skal tas omsyn til landbruksinteressane i plan- og dispensasjonssaker, særleg i pressområder som her. Vi meiner vidare at det bør vurderast om det kan vera meir hensiktsmessig å rive driftsbygningen og selja dette saman med tilleggsjorda til eigar av gnr./bnr. 21/16 enten som jord eller at driftsbygningen følger tilleggsjorda.



På bakgrunn av det ovanstående vil me **rå ifrå** at det blir gitt dispensasjon til frådeling av parsell nr. 2 kor driftsbygningen ligg. Dette fordi ei dispensasjon vil vesentleg sette til side omsynet til LNF-føremålet i planen, og at frådelinga ikkje tek omsyn til dei forpliktande nasjonale føringane for areal- og ressursforvaltninga i viktige jordbruksområde. Det må òg setjast som vilkår i



delingsvedtaket frå kommunen at seljar må selja jorda til aktivt, nærliggande bruk som har behov for meir jord, slik at ein samla sett oppnår ei god bruksrasjonalisering.

Me står ved våre tidlegare vurderingar av saka og har i tillegg følgande supplerande merknader:

Det blir søkt om å behalda driftsbygning på eige gnr/bnr fordi seljar leiger jord andre stader og «ønskjer å driva med sauehald nokre år framover». Dersom seljar skal halde fram med gardsdrift og husdyrhald verkar ein søknad om bruksrasjonalisering som forhasta. Vedtaket gir ikkje ei god bruksrasjonalisering, og det er inga overvekt av landbruks- og planmessige fordelar.

Fritt omsettelege tomteeigedomar 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.

Konklusjon

Frådelinga av tre tomter gir i sum ei uheldig fragmentering av LNF-området og vil difor kunne gje konflikhtar for landbruket. Og den aktuelle driftsbygningen er å sjå på som ein ressurs i landbruket, og bør slik sett framleis inngå som ein del av tilgrensande jordbruksareal. 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 driftsbygning blir gjort om. Om vedtaket ikkje blir endra, ber vi om at saka blir oversend Statsforvaltaren ved landbruksavdelinga for vidare oversending til klageinstans.

Med hilsen

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

Anfinn Rosnes
konst.. landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent