



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Aurora Skimmeland, 51568708

Uttalelse - dispensasjon - Karmøy 51/4 - Falnesvegen 60 - bruksendring - rivning og gjenoppbygning driftsbygning og rehabilitering bolig

Vi viser til kommunens oversendelse av 20.09.2023.

Saken gjelder

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for rivning og gjenoppbygging av våningshus og driftsbygning samt bruksendring for deler av driftsbygningen til boenhet. Del av driftsbygningen søkes også bruksendret til næring herunder selskapslokale. Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 51, bnr. 4 (driftssenteret) og gnr. 50, bnr. 12 og gnr. 51, bnr. 18. Totalarealet på driftsenheten er 347,4 dekar – hvorav 264,5 dekar er definert som jordbruksareal (18,7 dekar fulldyrka jord, 33,1 dekar overflatedyrka jord og 212,7 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; våningshus, enebolig og to driftsbygninger. Eier overtok eiendommen etter sin far i 2019, og har fått utsatt frist for tilflytting til eiendommen til 01.07.25 på grunn av omfattende vedlikeholdsbehov på våningshuset. Jordbruksarealet er leid ut til bruk med aktiv landbruksdrift. Våningshuset på driftsenheten har en standard som ikke fyller dagens krav til boligstandard. Eierne har derfor tidligere søkt om rivning og oppføring av erstatningshus.

Kommunen skriver: *Det er skissert en løsning der deler av nåværende løe/driftsbygning bruksendres og bygges om til midlertidig bolig for familien i den perioden våningshus og resterende bygningsmasse blir restaurert. Når våningshuset er ferdig renovert, vil den midlertidige boligdelen gå inn som en del av planlagt tilleggsnæring på driftsenheten altså selskapslokale. Normalt vil det ut fra en landbruksfaglig vurdering ikke være rom for ytterligere en boenhet på driftsenheten. Eierne har ikke etablert egen landbruksdrift, og det er allerede to bolighus på eiendommene. Ut fra de spesielt viktige kulturhistoriske verdiene av tunet og bygningsmassen, kan kommunens landbruksavdeling se at en her kan gjøre unntak fra denne vurderingen. Tunet og våningshuset utgjør et viktig element i landbrukets kulturlandskap. Siden det er snakk om en midlertidig helårsbolig, som senere skal inngå i en planlagt satsing tilleggsnæring på bruket, stiller landbruksavdelingen seg positiv til omsøkte tiltak og plan for bevaring av bygningene.*

Statsforvalteren skal sikre nasjonale og regionale interesser i plansaker og kan blant annet uttale seg og komme med faglige råd, i forbindelse med behandling av dispensasjonssøknader.



Det er ikke nok at hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra, hensynet til 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 bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd.

Vår vurdering

Dispensasjonsvurderingen skal gjøres med utgangspunkt i hvilke konsekvenser bruksendringen vil ha for landbruksinteressene i området i et langsiktig perspektiv. Landbrukseiendommen er som nevnt, vist som LNF-område i kommuneplanen. Dette betyr at kommunen ved utarbeidelsen av kommuneplanen har vært tydelige på at dette området skal være avsatt til landbruksrelatert aktivitet og at landbruksinteressene skal veie tyngst. Man har videre vurdert andre områder for etablering av ny næring og forsamlingslokaler. LNF-områder skal verne om et bærekraftig landbruk, der hensynet til jordvern er viktig. Arealkategorien skal også sikre gode bruksvilkår for de som driver landbruk, dette innebærer blant annet omgivelser som ikke påfører landbruket driftsulemper.

Et selskapslokale vil medføre publikumsrettet aktivitet, omsøkt driftsbygning ligger i et område som er avsatt til LNF- formål hvor landbruket skal ha prioritet. Et selskapslokale kan føre til konflikter mellom den nye bruken og landbruket knyttet til støy, støv og lukt. Ved at det tillates en bruksendring av driftsbygningen til boenhet og selskapslokale vil det på sikt bli vanskelig å tilbakeføre bygningen til landbruksdrift og denne vil være tapt for landbruket.

På kort sikt vil bruksendring av driftsbygningen muligens ikke føre til ulemper for landbruksdriften for søker, så lenge søker tilpasser landbruksdriften til selskapslokalets bruk. Dette er imidlertid svært uheldig da det ikke er landbruksinteressene som skal tilpasse seg andre formål i områder det er bestemt at landbruket skal ha prioritet. Dette gjelder blant annet frakting av gjødsel og fôr til og fra gården, tiltak for å minimere støy, luft og støv fra landbruket og eventuell problematikk ved høsting og annen landbruksaktivitet rundt bygget. Videre vil bruksendringen kunne medføre ulemper for tilgrensende og nærliggende landbrukseiendommer.

Videre vil vi vise til at vurderingen av tiltakets konflikter med landbruket ikke alene skal ses i et kortsiktig perspektiv, særlig hvor man vurderer en «varig» bruksendring. Driftsbygningen er en landbruksressurs og skal derfor forvaltes i et langsiktig perspektiv. Både når det gjelder mulige drifts- og miljømessige ulemper for omsøkt selskapslokale og ulempene for andre bruk i fremtiden. Basert på en konkret vurdering av forholdene mener vi at det er sannsynlig at tiltaket vil medføre konflikter mellom landbruket i området og bruken som selskapslokale.

Det er positivt at søker ønsker å starte en tilleggsnæring til landbruksdriften, men vi mener at den planlagte bruken i stor grad vil kunne være en ulempe for landbruket i området. Vi mener derfor at det finnes flere andre tilleggsnæringer som søker kunne satset på som ikke ville være i like stor konflikt med landbruket, eksempelvis mindre publikumsrettet bruk. Se ellers veilederen «Garden som ressurs» fra KDD og LMD. Det er en forutsetning for gårdstilknyttet næringsvirksomhet at disse har en tilknytning til eksisterende landbruksdrift.

Videre kan vi ikke se at det er behov for en midlertidig boenhet i tiden våningshuset skal bygges, da det allerede er to hus på gården og at gården ligger i nærhet til Skudeneshavn.

Vi har ikke merknader til at det gis dispensasjon til rivning og oppføring av våningshuset og driftsbygningen. Derimot vil vi på bakgrunn av det ovenstående **fraråde** at det gis dispensasjon til midlertidig boenhet og selskapslokale i driftsbygningen. Med hovedvekt på byggets plassering i



forhold til fulldyrka arealer, og de mulige ulempene for landbruksinteressene ved bruken av bygget til selskapslokale, i et område hvor landbruket skal ha førsteprioritet, mener vi at bruksendringen er i vesentlig konflikt med LNF-formålet og særlig landbruksinteressene. Det er vår vurdering at hensynet bak LNF-formål i kommuneplanens arealdel blir «vesentlig tilsidesatt» og at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2, andre ledd ikke er oppfylt.

Vi minner om at vi som uttaleinstans skal ha kommunens vedtak når dette er gjort.

Med hilsen

Rune Lian (e.f.)
seniorrådgivar

Aurora Skimmeland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger