



KARMØY KOMMUNE  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler  
Aurora Skimmeland, 51568708

## Uttalelse - dispensasjon - Karmøy 25/55 - Sollivegen 48 - fradeling to boligparseller - våningshus med garasje og enebolig med garasje

Vi viser til kommunens oversendelse av 04.10.2023.

### Saken gjelder

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for fradeling av to boligparseller i forbindelse med salg av tilleggsjord av øvrig landbrukseiendom. Omsøkte boligparseller er en del av en marginal landbrukseiendom uten driftsbygning med kun 2 bolighus. Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på eiendommen. De 2,2 daa med fulldyrket jord skal selges til aktiv bonde med selvstendig drift som ligger 20 meter fra en av teigene på kjøpers driftssenter.

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 ulempe, 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 til saken:

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.

Omsøkt tomt ligger i et sammenhengende landbruksområde og i umiddelbar nærhet til sammenhengende områder med dyrka mark. I dette området skal landbruket vektlegges og ved en fradeling vil boliginteressene bli prioritert. Fradeling av enkelttomter er uheldig sett opp mot fragmentering og kryssende bruksinteresser med landbruket. Over tid vil en liberal delingspraksis i



slike saker føre til fragmentering av gode landbruksområder, i strid med nasjonale og regionale føringer. Å unngå slik uheldig fragmentering, er slik vi ser det en viktig side av jordvernet. Vi viser i den sammenheng også til pbl. § 19-2. 3. ledd der det er fremhevet at hensyn til jordvern er blant de hensyn som skal ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen.

Det vises til at Sollivegen 48 ønskes overtatt av ny generasjon og at det vil bli søkt om erstatningsbolig her. Videre skal parsellene være henholdsvis 1,9 daa og 3,3 daa. I Regionalplan for Haugalandet fremgår det av nr. 30 a at *fradeling av tun ved salg av resteiendommen som tilleggsjord til nærliggende bruk, kan vurderes der det oppnås en god bruksrasjonalisering*. Videre i bokstav c står det at *størrelsen på fradelte tun bør avgrenses til bolig med naturlig tomt*. Vi kan ikke se at omsøkt fradeling er i tråd med regionalplanens føringer, da boligtomtene er vesentlig større en hva som må regnes som normal boligbruk og at ulempene med at det opprettes to fritt omsettelige boligeiendommer i et område hvor landbruket skal ha forrang, er større enn fordelene med at de resterende 2,2 daa med fulldyrka jord selges til aktiv bruk. Kjøper som blant annet eier gnr./bnr 25/37 grenser heller ikke til eiendommen, og bruksstrukturen for kjøperbruket vil heller ikke bli god.

Vi vil på bakgrunn av det ovennevnte **fraråde** at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette fordi det vil vesentlig tilsidesette hensynet bak LNF-formålet i planen, og at delingen ikke tar hensyn til de forpliktende nasjonale føringene for areal- og ressursforvaltningen i viktige jordbruksområder.

Med hilsen

Rune Lian (e.f.)  
seniorrådgivar

Aurora Skimmeland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger