



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

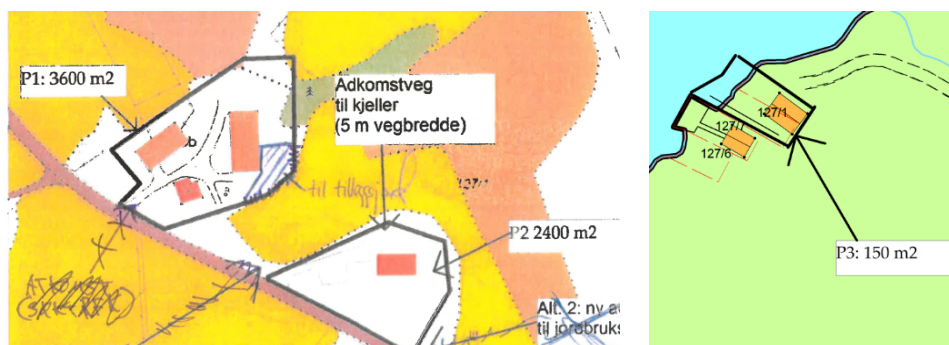
Fråsegn - søknad om dispensasjon kommuneplan - frådelling to bustadhus og naust gnr/bnr 127/1 - Karmøy

Me syner til oversending av dispensasjonssak frå Karmøy kommune dagsett 08.07.21 med frist til 09.08.21. På grunn av ferieavvikling og stort tilfang av saker i juli kjem vår uttale litt etter fristen.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld frådelling av to bustadhus og ein naustparsell med eksisterande naust frå gnr. 127, bnr. 1. Saka kjem som eit ledd i ei bruksrasjonalisering, der dei produktive landbruksareala skal seljast til eit aktiv bruk i nærleiken, gnr. 128, bnr. 1 som ligg 400 meter unna. Vedkommande leiger den aktuelle jorda i dag. Eksisterande gjødselkum på gnr. 127, bnr. 1 skal følgja tilleggsjorda, av di kjøpar ikkje har god nok kapasitet i sin eigen driftsbygning.

Gnr. 127, bnr. 1 er på totalt 70 dekar, kor av 22 dekar er registrert som fulldyrka jord og 27 dekar overflatedyrka jord i Gardskart hjå NIBIO. Vidare er det 3 dekar innmarksbeite og resten anna areal.



Utsnitt frå dispensasjonssaka som syner utforming på P1, P2 og P3

Bustadene og nauset som vert søkt frådelt ligg i eit område som i gjeldande kommuneplan er vist som landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål). Frådelling til bustadføremål er ikkje i tråd med LNF-føremålet i kommuneplan. Saka må difor handsamast som ein dispensasjon, og saka er no send på høyring til styresmakter med interesser som vert rørt i tråd med pbl. § 19-1.



Det er ikkje nok at omsynet bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. § 19-2 i plan- og bygningslova.

Statsforvaltaren si vurdering

Frådeling av bustadparsellar i aktive landbruksområde er i strid med LNF-føremålet. Etablering av fritt omsettelege bustadeigedomar kan på sikt føre til konflikhtar mellom bustadomsyn og landbruket på staden. Det kan til dømes vere konflikhtar knytt til støy, støv, og lukt frå jordbruket når bustader ligg i nærleiken av jordbruksareal, driftsbygningar og tun.

Det er likevel eit landbrukspolitisk mål at aktive landbrukseigedomar skal få styrka sitt ressursgrunnlag for å oppnå større og meir robuste driftseiningar. Me har difor på eit generelt grunnlag ein positiv haldning til gode bruksrasjonaliseringar.

I denne saka skal det produktive landbruksarealet seljast til eit nabobruk som allereie driv jorda gjennom leige. Det er opplyst av avstanden til kjøparbruket er om lag 400 meter. Det er positivt at kjøpar kan nytte eksisterande gjødselkum då han er i trong av denne.

Statsforvaltaren vil merke at baa parsellane, P1 og P2 på høvesvis 3,6 og 2,4 dekar synes vel store. Me ser likevel ut i frå flybilete og AR5 at dei har ei avgrensing som følgjer naturleg opparbeide vegar, bygningar mv. Kommunen skriv det har vore synfaring i saka, og såleis legg me til grunn at kommunen ut i frå sin lokalkunnskap i området og etter synfaring finn at avgrensinga er akseptabel. Det er vidare synt til at det skal sytast for at rettar knytt til veg, vatn, kloakk mv vil sikrast for dei frådelte parsellane gjennom tinglysing av slike rettar der det er naudsynt. Me vil også merke at det må sikrast at kjøpar får åtkomst til den nemnde gjødselkummen.

Når det gjeld det naustparsellen på 150 m², så er det synt til at kjøpar av landbruksareala allereie har tilkomst til sjø og strandlinje, og såleis ikkje er i trong av naustet. Slik me ser vedlagte kart av P3, ser det ut for at nausttomta har fått ei naturleg og avgrensa utforming, og at det er tale om frådeling av eit eksisterande naust til same bruk som tidlegare. Fordi om nausttomta blir frådelt bruket, vil det framleis gjelde strenge reglar for tiltak i/på naustet, jf. føresegner i kommuneplan og pbl. § 1-8.

Utover dette har me ikkje vesentlege merknader til at det blir gitt dispensasjon i tråd med den kommunale vurderinga i denne saka.

Me syner til at me skal ha kommunen sitt vedtak tilsendt straks det er gjort.

Med helsing

Ida Eline Skålnes
rådgivar

Helene Medhus Skedsmo
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger