



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Aurora Skimmeland, 51568708

Uttalelse - dispensasjon - Karmøy - 94/2 - 94/3 - fradeling

Vi viser til kommunens oversendelse av 06.10.2023

Saken gjelder

Det søkes om fradeling av våningshus og to andre bolighus i forbindelse med salg som tilleggsgjord av øvrig landbrukseiendom med påstående driftsbygning. Det har i mange år ikke vært selvstendig drift og alt jordbruksareal er i dag utleid. Kjøreavstand til kjøpers driftssenter er 750 meter. Eiendommens totale areal er 277,9 da, herav 71 da fulldyrket areal, 86 da innmarksbeite, 49 da produktiv skog og 72 da annet areal.

Følgende parseller søkes fradelt:

<u>Parsell</u>	<u>Størrelse/m²</u>	<u>Plansituasjon</u>	<u>Fradeles</u>	<u>Formål</u>
1	2 300	LNF-område	94/2	Våningshus - bolig
2	670	LNF-område	94/2	Utleiebolig- bolig
3A	140	LNF-område	94/3	Eldhus - lager
3B	850	LNF-område	94/3	Utleiebolig - bolig
3C	240	LNF-område	94/3	Garasje - parkering
		LNF-område	94/2 og 94/3	Naustområde/båtopptrekk
Sum	4 200			

Kommunen skriver: *Søker har sitt bosted i bolighus på P1 (Melandvegen 25). Bolighusene på P2 og P3 er utleid. Parsell 3A: Søknaden er endret slik at garasje (3B) og eldhuset (3C) skal følge med bolighuset. Dette fordi kjøper ikke på en driftsmessig god måte har behov for disse – samt at beliggenheten gjør at de hører mer naturlig til boligeiendommen P3. NB! Kommunen vil sette vilkår om at både 3A, 3B og 3C skal få tildelt samme matrikelnr. (gnr./bnr.) ved fradeling og etablering som ny boligeiendom. Dette for å unngå at de blir selvstendige eiendommer.*

Naustområde/båtopptrekk – Dette er del av sameie som pr. dato ikke er matrikulert (kartfestet med grenser). Fordi søker ønsker at denne sameiedelen skal følge P1, har saksbehandler informert om at han må kontakte kommunens kart/oppmåling angående egen sak for å ordne dette. Delingsmyndigheten har



informert søker om at delingen (forutsatt at dispensasjon går i orden) ikke kan behandles før de privatrettslige forholdene innenfor sameiet er løst. NB! Dette arealet søkes derfor ikke fradelte som en parsell 6. Med basis i det ovenfornevnte, har søker har pr. mail sendt inn at dispensasjonssaken ønskes behandlet separat.

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 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 tre fritt omsettelige eiendommer 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 eiendom 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.

I denne saken ser vi fordeler knyttet til at kjøper får styrket sitt bruk med en betydelig mengde areal som ligger i nærheten. På bakgrunn av dette har vi ikke merknader til at kommunen gir dispensasjon i tråd med hva kommunen skriver i sitt oversendelsesbrev.

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

Med hilsen

Rune Lian (e.f.)
seniorrådgivar

Aurora Skimmeland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger

