



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Aurora Skimmeland, 51568708

Uttalelse - dispensasjon - Karmøy 143/7 - Storasundvegen - fradeling 2 bolighus på landbrukseiendom

Vi viser til kommunens oversendelse av 06.10.2023

Saken gjelder

Det søkes om fradeling av 2 bolighus i forbindelse med bruksrasjonalisering. Det har i mange år ikke vært selvstendig drift på eiendommen, og alt jordbruksareal er pr. dags dato bortleid til to aktive bruk. Et lite areal innmarksbeite medfølger P2 – noe som er nødvendig for at eksisterende septiktank skal medfølge boligeiendommen. Det medfølger ellers ikke noe jordbruksareal til boligparsellene. Parsellene skal være på 1,8 daa og 2,9 daa. Det er opplyst at begge leietakere, som i dag er aktive gårdsbruk, er aktuelle kjøpere av jordbruksarealet. Resterende areal som skal selges som tilleggsjord vil være 69,4 daa, herunder 36 daa fulldyrka, 3,7 overflatedyrka, 12,5 daa innmarksbeite og 16,5 er annet markslag ifølge gårdskart.no. Kommunen er positive til å gi dispensasjon.

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 to 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 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.

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 enn hva som må regnes som normal boligbruk. Vi oppfordrer kommunen til å gå dialog med søker for å redusere størrelsen på tomtene, det må også vurderes om driftsbygningen skal følge med tilleggsjorda, i tråd med føringene i regionalplanen.

Til slutt vil vi bemerke at vi i ser en uheldig utvikling når det kommer til delingssaker i Karmøy kommune. Kommunen er positive til fradeling av store boligparseller i LNF- områder. Dette er en uheldig praksis, og vi ber Karmøy kommune skjerpe inn denne og forholde seg til retningslinjene i Regionalplanen fremover.

Med hilsen

Malene Hassel Sørensen (e.f.)
seniorrådgiver

Aurora Skimmeland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger