



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Ine Woldstad, 51 56 87 98

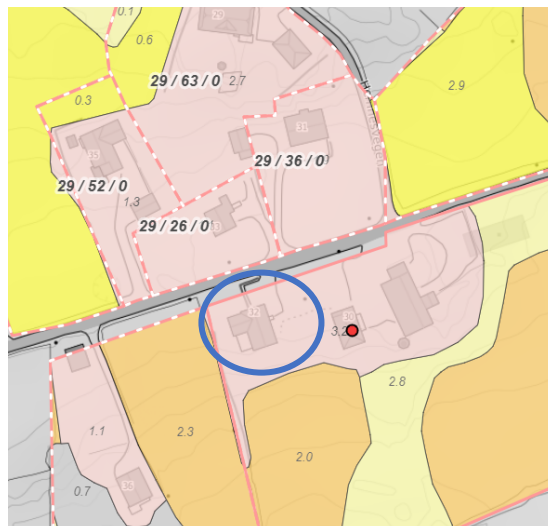
Uttale- Karmøy 29/16 dispensasjon- fradeling festet bolighus Hebnes,

Vi viser til sak sendt 14. september 2020. Fylkesmannen har vurdert saken og anser fradelingen som uheldig. Av hensyn til landbruk og uheldig presedensvirkning fraråder vi omsøkt tiltak.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder fradeling av festet bolighus på eiendom 29/16 på Hebnes i Karmøy kommune. Hovedutvalg teknisk og miljø i Karmøy kommune stiller seg positiv til dispensasjon og skriver blant annet i begrunnelsen for vedtaket at de anbefaler dispensasjon på grunn av at tomten er lovlig bebygd og bortfestet og ikke en del av gardsbruket og vurderer derfor at boligen kan fritt omsettes.

Videre blir det vist til at festetomten er i en etablert bolig-klynge med avklarte og etablerte forhold når det gjelder adkomst og annen infrastruktur. Fradeling anses derfor som en formalisering av eksisterende situasjon.



Figur 1 Omsøkt bolig er markert med blå sirkel.



Lovgrunnlaget

Vedrørende hvorvidt festetomten går inn under læren for fradeling til uendra bruk, støtter vi kommunens vurdering etter tomtefestelovens § 32 siste ledd. Det innebærer at fradelingen krever dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplan og at saken skal vurderes etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det er ikke bare nok at hensynet bak arealformålet det blir dispensert fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen i loven, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempe.

Vår vurdering

Det sentrale i saker som denne er å vurdere arealbruken og følgene fradeling av bolighuset får sett i forhold til planformålet. I kommuneplanen er det aktuelle området satt av til LNF- område. Omsøkt tiltak ligger i et område hvor det allerede er fradelte tomter. Selv om det i nærområdet ligger andre fradelte boligeiendommer, vil en ny fradelt bolig forsterke boliginteressene og sette landbruksinteressene ytterligere til side. Dette i et område der landbruket skal ha klart fortrinn. Omsøkte fradeling vil gi en ytterligere fragmentering av det aktuelle landbruksområdet. Videre vil boligen bli fritt omsettelig, og uten tilknytning til landbruksvirksomhet. Erfaringsmessig vil slike fritt omsettelige boliger kunne føre til konflikter mellom bolig- og landbruksinteresser.

Basert på de nevnte forhold vurderer derfor Fylkesmannen at boligen ikke bør deles fra. Vi fraråder derfor omsøkt fradeling av landbrukshensyn.

Med hilsen

Trond Olav Fiskå
plankoordinator

Ine Woldstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger