



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Ine Woldstad, 51 56 87 98

Uttale- Søknad 21/17 dispensasjon kommuneplan riving og nybygg enebolig og garasje Stavavegen 32, Karmøy kommune

Vi viser til uttale sendt 16.juni 2020. Med bakgrunn i de oversendte saksopplysningene fraråder Fylkesmannen dispensasjonssøknaden.

Bakgrunn for saken:

Saken gjelder søknad om oppføring av erstatningsbolig på gnr. 21, bnr. 17. Det står i dag to våningshus på eiendommen. Kommunen skriver i oversendelsen:

Det ble i 2003 gitt avslag på søknad om hus nummer to på gården, da det ikke var driftsgrunnlag for det. Det ble klaget over vedtaket. I klagen ønsker tiltakshaver å beholde eksisterende våningshus på grunn av verneverdien og fordi det gamle huset kan benyttes til gårdsturisme. Hovedutvalget tok klagen til følge og ga tillatelse til nytt hus på gården. Dermed skulle gården ha ett våningshus og et gammelt hus til gårdsturisme.

Søknaden innebærer at det gamle huset som skulle brukes til gårdsturisme rives og oppføres på nytt. Omsøkt ny bolig med garasje og overbygget areal er samlet på om lag 330m². Ny bolig skal oppføres som en del av eksisterende tun. Det er ikke et driftsmessig behov for to våningshus på gården. Eiendommen ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan.

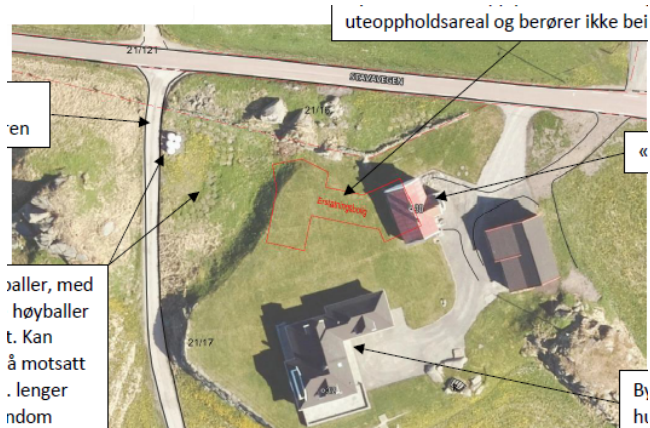
Lovgrunnlaget:

Søknaden om å erstatte eksisterende bolig nr. 2 med en ny er ikke i tråd med LNF-formålet (landbruks-, natur- og friluftsmål) i kommuneplanen da bygningen ikke er tilknyttet et driftsmessig behov. Saken må derfor behandles som en dispensasjon, jf. § 19-2 i plan- og bygningsloven.

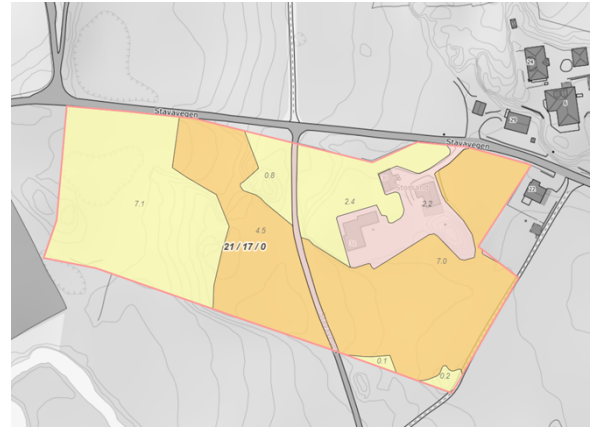
Det er ikke bare nok at hensynet bak arealformålet det blir dispensert fra, eller hensyna i formålsbestemmelsen i loven, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være klart større enn ulempene.

**Vår vurdering:**

Det er fulldyrka jord og innmarksbeite på alle sider av tun-arealet hvor ny bolig ønskes oppført. Dette innebærer at hensynet til landbruket skal ha høy prioritet ved vurdering av arealbruken i dette område. Foreslått erstatningsbolig blir delvis lagt inn på areal registrert som innmarksbeite i NIBIOs gardskart AR5.



Figur 1 Foreslått plassering på nytt hus er markert med rød linje.



Figur 2 Utklipp fra gardskart viser omfanget av tunareal og tilgrensende områder med fulldyrka mark og innmarksbeite.

Slik søknaden fremstår erstatter ikke erstatningsboligen en eksisterende boligbruk, det fremgår av søknaden at den eksisterende boligen har vært brukt til gårdsturisme.

Vi **fraråder** derfor søknaden, med bakgrunn i at nyoppføring ikke erstatter en eksisterende bygningsbruk, samt at tiltaket vil bidra til nedbygging av innmarksbeite jmf. fig 1. Oppføring av erstatningsbolig vil derfor forsterke en boligbruk i LNF-område, uten nødvendig tilknytning til landbruksdrift.

Vi gjør oppmerksom på at som uttaleinstans skal vi ha kommunen sitt vedtak tilsendt når det er gjort.

Med hilsen

Rune Lian
seniorrådgiver

Trond Olav Fiskå
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger