



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Ine Woldstad, 51 56 87 98

## Uttale- søknad 143/4 dispensasjon deling av grunneiendom Gunnarshaug, Karmøy

Vi viser til sak sendt 14. september 2020.

### Bakgrunn for saken

Saken gjelder fradeling av kårbolig/bolig nummer to på eiendom 143/4 på Gunnarshaug like ved Storasund på Karmøy. Arealet som ønskes fradelt er om lag 1,2 dekar og inkluderer opparbeidet hageareal. Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. På Østsiden av Storasundvegen (4808). Området er noe fragmentert, bestående av landbruksboliger, fradelte boliger i landbruket og dyrkamark og beite. I gjeldende kommuneplan er den østligste delen av eiendommen avsatt til næringsformål, se figur 2. I Hovedutvalg teknisk og miljø sitt vedtak anbefaler de også at område vurderes for LNF med spredt bebyggelse i neste kommuneplanrullering. Utvalget vurderer at arealet rundt boligen er lite egnet til landbruksformål.



Figur 1 Omsøkt fradelt bolig er markert med rød sirkel.



Figur 2 Arealet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Omlag 35 øst for boligen er det avsatt et større sammenhengende næringsområde.



### Lovgrunnlaget

Fradeling som omsøkt er ikke i tråd med LNF-formålet (landbruks-, natur- og friluftsmål) i kommuneplanen. Søknaden 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 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 ulempene.

### Vår vurdering

Fylkesmannen er i utgangspunktet skeptisk til dispensasjoner til opprettelse av nye boligeiendommer i LNF-områdene. I dette tilfelle er området sammensatt, med flere ulike formål innenfor et lite område. Vi anser at flere eiere i dette område kan komplisere etablering av næringsvirksomheten, til eksempel kan det gi kryssende bruksinteresser mellom bolig og kommende næring. Dette er forhold som man i en overordna reguleringsplan vil gi gode rammer på.

Ut fra dagens situasjon hvor området er avsatt til LNF-formål vil omsøkte fradeling gi en ytterligere fragmentering av det aktuelle landbruksområdet. Videre vil boligen bli fritt omsettelig, og uten tilknytning til landbruksvirksomhet. Det er uheldig i et område hvor hensynet til landbruket nå skal prioriteres.

Omsøkt deling er i strid med gjeldende arealplaner og tiltaket er i konflikt både med landbruket og hensyn til videre tilrettelegging for annen næring. Vi **fraråder derfor** at det blir gitt dispensasjon til fradeling. Vi anbefaler at området vurderes mer helhetlig i forbindelse med regulering og utbygging av næringsområdet.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttalelsesinstans skal ha kommunens endelige vedtak tilsendt.

Med hilsen

Trond Olav Fiskå  
plankoordinator

Ine Woldstad  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger