



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

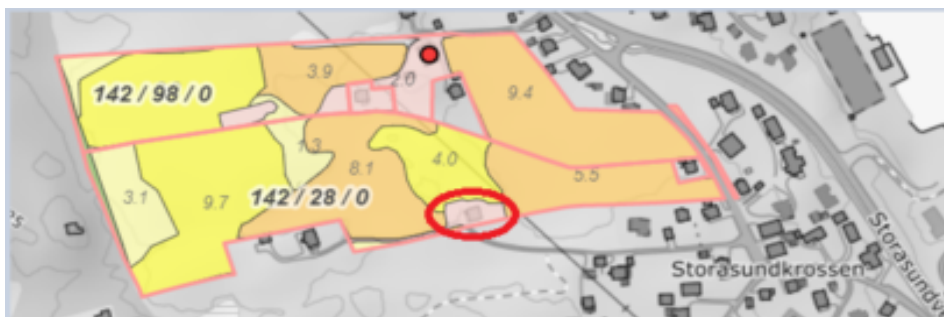
Fråsegn - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for frådelling av bustadhus gnr/bnr 142/28 mfl - Karmøy

Me syner til oversending av dispensasjonssak frå Karmøy kommune dagsett 27.10.20.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld frådelling av ein bustadparsell beståande av eit bustadhus på gnr. 142, bnr. 28 mfl. i Karmøy kommune i samband med ei bruksrasjonalisering. Føremålet er sal av produktive landbruksareal til far til eigar. Driftsbygningane vil følgje med i salet – de i ligg lokalisert på gnr. 142, bnr. 98, med anna innkøyring enn til sjølve bustadhuset.

Gnr. 142, bnr. 28, bnr. 98 og bnr. 116 i Karmøy kommune er på totalt 76 dekar, kor av 27 dekar er fulldyrka jord, 22 dekar overflatedyrka jord, 6 dekar innmarksbeite og resten skog og anna markslag. Eigedomen er driftssenteret for Storesund Gardsdrift, som driv med sau og som vert drevet av eigar Gudmund Storesund.



Utsnitt av gnr. 142, bnr. 28 og 98 frå Gardskart. Huset som ønskes fråskild i raud sirkel.

Det er planlagt at far til eigar av gnr. 142, bnr. 28 mfl., Nils Storesund, skal kjøpe/ta over landbruksareala. Han eig gnr. 142, bnr. 2 og bnr. 726. Bnr. 2 ligg i regulert bustadområde, medan bnr. 726 er ein utmarksparsell på om lag 48 dekar, med 6 dekar overflatedyrka jord, 20 dekar beite og 20 dekar anna markslag. Det kom 30.11.20 inn ein e-post frå Johannes Alne i Tveit Rekneskapslag med ei presisering av at der huset på bnr. 2 no ligg, låg det tidlegare både hus og driftsbygning. Dette vart rive i 2007 og nytt våningshus oppført. Sauer og drift vart då flytta 300 m. til bnr. 98. Det



vert presisert at gardsdrifta var i området før bustaden/området vart regulert. Det blir ytterlegare presisert at søkjar er av den oppfatning at bustad i regulert bustadområde kan tilfredsstilla landbrukets bustadbehov både som våningshus og kårhus.

Karmøy kommune har bedt om ei juridisk vurdering kring kor vidt gnr. 142, bnr. 2 og 726 er å sjå på som ei driftseining etter jordlova, jf. det at bustadhuset ligg i regulert bustadområde.



Gnr. 142, bnr. 2 og bnr. 726 (ein utmarksparsell). Bustadhuset i raud sirkel i bustadområde, rett nordvest for Storasundvegen og gnr. 142, bnr. 28 og bnr. 98.

Huset på gnr. 142, bnr. 28 som vert søkt frådelt ligg i eit område som i gjeldande kommuneplan er vist som landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål). Frådeling til bustadføremål er ikkje i tråd med LNF-føremålet i kommuneplan. Saka må difor handsamast som ein dispensasjon, og saka vert no send på høyring til styresmakter med interesser som vert rørt i tråd med plan- og bygningslova § 19-1.

Det er ikkje nok at omsynet bak føreseigna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. § 19-2 i plan- og bygningslova.

Fylkesmannen si vurdering

Frådeling av bustadparsellar i aktive landbruksområde er i strid med LNF-føremålet. Etablering av ein fritt omsetteleg bustadeigedom kan på sikt føre til konfliktar mellom bustadomsyn og landbruket på staden. Det kan til dømes vere konfliktar knytt til støy, støv, og lukt frå jordbruket når bustader leggst i nærleiken av jordbruksareal, driftsbygningar og tun.

Det er likevel eit landbrukspolitisk mål at aktive landbrukseigedomar skal få styrka sitt ressursgrunnlag for å oppnå større og meir robuste driftseiningar. Me har difor på eit generelt grunnlag ei positiv haldning til gode bruksrasjonaliseringar.

Spørsmålet om kjøpareigedomen er ei driftseining høyrer heime i ei eige vurdering, som ei eiga sak etter anna regelverk (jordlova) enn i denne dispensasjonssaka. Samstundes har me forståing for at kommunen tek det opp, av di vurderingane rundt kor vidt det blir ei god bruksrasjonalisering er tema i dispensasjonssaka.

All den tid gnr. 142, bnr. 2 består av eit bustadhus i regulert bustadområde, oppført i 2007-08, og ein utmarksparsell på 47 dekar, og det ikkje er noko landbruksdrift på denne eigedomen, kan ikkje



Fylkesmannen sjå at det er noko som helst grunn for at landbruksareala på gnr. 142, bnr. 28, 98 og 116 skal akseptertast lagt til denne eigedomen. Me kan ikkje sjå at dette kan reknast som ei god bruksrasjonalisering, av di det ikkje styrkar noko aktivt (nabo)bruk.

Fylkesmannen har etter dette, i samband med dispensasjonssaka, ikkje funne det naudsynt å ta stilling til om gnr. 142, bnr. 2 og bnr. 726 skal reknast som ei og same driftseining, jf. jordlova § 12, 6. ledd. Dersom kommunen framleis ynskjer ei avklaring på spørsmålet om driftseining, må dette sendast over i eiga sak og med ei tilstrekkeleg saksutgreiing med utgangspunkt i dei føringane som er gitt for saksvurderinga i Rundskriv M-1/2013, s. 16.

Kommunen bør i sin arealforvaltning legge opp til løysingar som gir ein hensiktsmessig eigarstruktur og driftsmessige gode løysingar i landbruket. Dette er tema kommunen også må vurdere i samband med handsaming av saka etter jord- og konsesjonslova.

Med bakgrunn i våre vurderingar og med omsyn på landbruksinteressene, **rår me frå** at dispensasjon blir gitt i denne saka for frådeling av bustadhuset på gnr. 142, bnr. 28 mfl (Hålandvegen 35). Å gi dispensasjon til frådeling av dette huset, med dei føresetnadene som ligg til grunn, vil ikkje gje ei driftsmessig god løysning som gir gevinstar som veg opp for dei ulempene det er å få ei fritt omsetjeleg bustadtomt midt i dette LNF-området.

Me syner til at me skal ha kommunen sitt vedtak tilsendt straks det er gjort.

Med helsing

Trond Olav Fiskå
plankoordinator

Helene Medhus Skedsmo
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger