



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

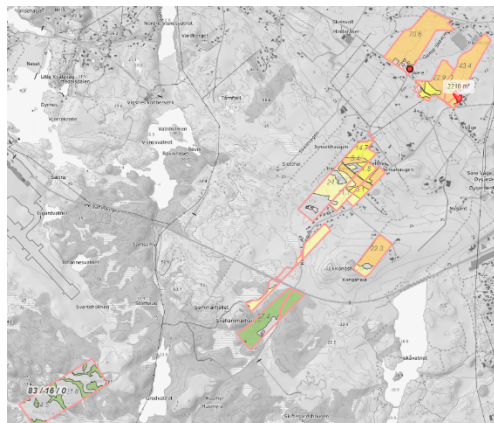
Malene Hassel Sørensen, 51568840

Uttale søknad dispensasjon 84/8 - 84/29 fradeling gårdstun Kvalavågveien 49 - Karmøy

Vi viser til oversendelse fra kommunen, datert 07.04.2022.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder søknad om fradeling av bebygd boligparsell fra gnr. /bnr. 84/8 i forbindelse med bruksrasjonalisering. I henhold til søknaden er ønsket fradelt parsell på 2400 m², bebygd med bolighus og driftsbygning.



Søker skriver at de kjøpte eiendommen for å legge jorden til tilgrensende eiendom, og ønsker nå å dele fra gårdshuset i en bruksrasjonalisering.

Eiendommen gnr./bnr. 83/16 består i dag av 186,1 dekar fulldyrket, 44,5 dekar overflatedyrket, 69,2 dekar innmarksbeite, 77,4 dekar produktiv skog, 16,8 dekar bebygdd areal og 126,2 dekar annet markslag.

Figur 1: Utklipp fra gårdskart av gnr./bnr 83/16 m.fl

Fradeling og oppretting av fritt omsettelige boligeiendommer er ikke i tråd med LNF-formålet (landbruks-, natur- og friluftsførmålet) i kommuneplanen. Saken må derfor behandles som en dispensasjon.

Det er ikke nok at hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensynet til 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 bygningsloven § 19-2.



Vår vurdering

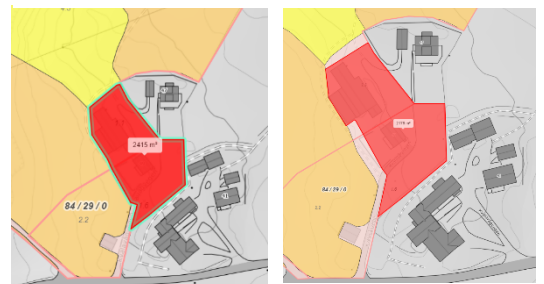
Det er et landbrukspolitisk mål at aktive landbrukseiendommer skal få styrket sitt ressursgrunnlag for å oppnå større og robuste enheter. Vi har derfor på et generelt grunnlag en positiv holdning til bruksrasjonaliseringer når det oppnås gode løsninger.

Det kommer ikke frem i oversendelsen når ervervet av gnr./bnr. 84/8 og 29 fant sted, men våre søk viser at eiendommen fikk nye eiere i 2021. Vi legger derfor til grunn at det var gnr./bnr. 83/16 m. fl som ervervet gnr./bnr. 84/8 og 29 som tilleggsjord i fjor (2021), og at en fradeling som omsøkt derfor er å anse som en bruksrasjonalisering.

Når det gjelder størrelsen på fradelte tun i LNF-området bør disse ikke være større enn hva som er nødvendig for normal boligbruk. Vi ser at i dette tilfellet er snakk om en stor boligtomt som følge av at avgrensingen av boligparsellen følger gårdskart sin oppmerking for bebygd areal. Videre er det heller ikke i tråd med landbrukshensyn eller retningslinjer i Regionalplan for Haugalandet at driftsbygningen følger med boligparsellen. Da driftsbygningen er å anse som en landbruksressurs tilstrebes det at den følger med tilleggsjorden. Aktuell driftsbygning fremstår fra flyfoto å være av nyere stand og en ressurs for landbruket. Vår vurdering er derfor at den bør følge tilleggsjorden ved en bruksrasjonalisering og i dette tilfellet forbli på landbrukseiendommen.

Dersom kommunen likevel kommer til at driftsbygning skal følge boligen, bør tomten snevres ytterligere inn ved å følge terrenget etter flyfoto, istedenfor markert bebygd areal i gårdskart.

Figur 2: Omsøkt fradeling og alternativ fradeling



Figur 3: Utklipp fra vedlagt søknad

Det er på det ene vedlagte flyfoto også inkludert et område på ca. 200 m² med fulldyrket jord, vest for driftsbygning og bolig. Dette er trolig pga. at boligens septiktank befinner seg på det fulldyrkede arealet.

Det er uklart om dette søkes fradelt, men vi bemerker derfor at fradeling av fulldyrket jord er å anse som uheldig for landbruket og vi vil **fraråde** at en søknad som inkluderer fradeling av fulldyrket jord innvilges. Rettighet mtp tilkomst og rett til septiktank kan sikres gjennom tinglysing.

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

Med hilsen

Helene Medhus Skedsmo
Helene Medhus
Skedsmo
seniorrådgiver/seniorrådgiver

Malene Hassel Sørensen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent