



Kristian Mjølhus
Mjølhusvegen 54
4272 SANDVE

Dato: 10.01.2023
Dokumentnummer: 22/10709-7
Saksbehandler: Selina Simpson-Hansen

Tillatelse til tiltak - Foringsbygg og tilbygg på driftsbygning - gnr. 34 bnr. 1 - Mjølhusvegen 50

Adresse Mjølhusvegen 50	Gårdsnr. 34	Bruksnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Kristian Mjølhus Mjølhusvegen 54 4272 SANDVE				
Type tiltak/bygning Foringsbygg og tilbygg på driftsbygning				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra byggegrense mot veg er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Frittstående foringsbygg
- Tilbygg til eksisterende driftsbygning (lager til dyrefor).

Vilkår

- Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken; som en følge av at omsøkte tiltak ligger innenfor vegens byggegrense.
- Området mellom omsøkte tiltak og vegen skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av annen art, jfr. Veglovens §30 og §31.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
- Eventuelle byggverk eller andre innretninger oppført i strid med vilkårene i denne dispensasjonen vil bli krevd fjernet med hjemmel i Veglovens § 36.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold.
- Det må ikke graves i eller nærmere fylkesvegen enn 3 meter uten graveløyve og godkjent arbeidsvarslingsplan.
- Dersom tiltaket ikke er påbegynt innen 3 år fra dagens dato må det søkes på ny, da dispensasjonen fra denne tid trer ut av kraft.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Mjøhusvegen 50	Gårdsnr. 34	Bruksnr. 1
Bebyggd areal (BYA)	30 m ² (foringsbygg) og 52 m ² (tilbygg) - Sum ny bebyggelse: 82 m ²	
Bruksareal (BRA)	26 m ² (foringsbygg) og 49 m ² (tilbygg) - Sum ny bebyggelse: 75 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon journalført 09.12.2022.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

Avstander

- Avstand til nabogrense: 10 m.
- Avstand til nærmeste bygning: 29 m.
- Avstand til midten av vei: 13 m.

Lokalisering

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.
- Dersom annet firma enn kommunen sin oppmålingsavdeling blir brukt, skal koordinatene for alle hjørnene sendes til kommunen for oppdatering av det digitale kartet.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomte etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.
- Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot veg.
- **Søkerens begrunnelse:**
«Viser til § 21 i Reg.plan 1005 G/S langs FV47. som tilsier at midlertidig areal vist i reg.kart (skravert grønt) skal tilbake til formål vist i plankart, altså LNF område, etter ferdigstilt veg/gangsti. Søkt driftsbygning ligger plassert i et slikt område og vil da ligge innenfor satte bestemmelser som en driftsbygning er, men siden det ikke er vist egen byggelinje mot FV 47 så må det søkes om dispensasjon for alt innenfor 50m fra senter veg, Driftsbygning er ikke plassert med brytning av annet arealformål i reg.plan og vil ikke være til hinder for vedlikehold, brøyting, siktlinjer m.m. Den har adkomst på eget regulert område. Bygningens plassering er hvor det allerede er en flate og på den måten ikke det ikke bli større terrenginngrep i LNF område. Plassering er sett fra vår side positiv.»
- **Uttale fra sektormyndigheter:**
 - **Kommunens landbruksavdeling har følgende uttalelse:** «Kristian Mjøhus søker om oppføring av føringsbygg og tilbygg til driftsbygning på gnr. 34, bnr. 1.

Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte eiendommen ligger i et område som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNF-område). Kommunens digitale markslag viser at jordbruksareal ikke berøres av tiltaket. I følge kommunens LNFkartlegging ligger eiendommen i et viktig jordbruks-, friluftsliv- og naturområde.

Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 34, bnr. 1. Totalarealet på driftsenheten er 346 dekar – hvorav 167,8 dekar er definert som jordbruksareal (47,9 dekar fulldyrka jord, 5,1 dekar overflatedyrka jord og 114,8 dekar innmarksbeite). Driftsenheten er registrert med følgende bygninger; våningshus, enebolig, naust, garasjer og flere driftsbygninger. Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn), Gårdskart fra NIBIO og jordregisteret. Det er selvstendig landbruksdrift på eiendommen med ammekyr og sau.

Omsøkte bygninger vil ligge på arealer som ikke er definert som jordbruksareal. Føringbygg og tilbygg til driftsbygning er definert som bygg som er nødvendig for landbruksdriften på eiendommen.

Plasseringen i tilknytning til eksisterende driftsbygning på gnr. 34, bnr. 1 er fornuftig i forhold til landbruksdriften på eiendommen.

Kommunens landbruksavdeling har ut fra en landbruksfaglig vurdering ikke innvendinger til hverken behov for, eller til plassering av nytt gjødsellager på gnr. 34, bnr. 1.»

- **Sektor samferdsel og utemiljø har følgende uttalelse:** «Viser til søknad om foringsbygg og tilbygg. Nærliggende område er regulert med ny gang- og sykkel veg, avkjørsel til eiendommen og annen veggrunn. Omsøkte tiltak er plassert utenfor regulert formålsgrense. Samferdsel og utemiljø kan ikke se at det omsøkte tiltak er til hinder for drift og vedlikehold av gang- og sykkelveg. Regulert avkjørsel inkl. frisikt må selvfølgelig være opparbeidet.»
- **Rogaland Fylkeskommune har følgende uttalelse:** «Vi viser til kommunens brev datert 22.12.22, angående oppføring av nytt foringsbygg og tilbygg til driftsbygning.

Det søkes om tillatelse til oppføring av frittstående foringsbygg for sau og tilbygg til eksisterende driftsbygning. Foringsbygget ønskes oppført med 16 meters avstand til fylkesveg 547 og 5,5 meter avstand til regulert gang- og sykkelveg.

Tilbygget som er søkt om vil komme på nordsiden av eksisterende driftsbygning, dermed vil det ifølge situasjonsplanen ikke være synlig fra vegen. Driftsbygningen ligger ca. 36 meter fra fylkesvegens senterlinje. Tilbygget til eksisterende driftsbygning ønskes oppført utenfor regulert område.

Denne uttalelsen kan dermed også anses som vedtak om dispensasjon fra veglovens byggegrense, som er 50 meter, for søkt tilbygg til driftsbygning.

Etter veglovens § 29 skal byggegrensen langs riks- og fylkesveg gå i en avstand på 50 meter fra vegens midtlinje. Byggegrensebeltet kan i en reguleringsplan fastsettes smalere eller bredere enn det som er veglovens regel. Bestemmelsene om byggegrenser i en endelig reguleringsplan går foran vegloven § 29.

Vi aksepterer at kommunen gir dispensasjon på følgende vilkår:

1. Eierne fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken; som en følge av at omsøkte tiltak ligger innenfor vegens byggegrense.
2. Området mellom omsøkte tiltak og vegen skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av annen art, jfr. Veglovens §30 og §31.
3. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
4. Eventuelle byggverk eller andre innretninger oppført i strid med vilkårene i denne

dispensasjonen vil bli krevd fjernet med hjemmel i Veglovens § 36.

5. Plan og utforming av omsøkte tiltak må ellers godkjennes av Karmøy kommune.

6. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold.

7. Det må ikke graves i eller nærmere fylkesvegen enn 3 meter uten graveløyve og godkjent arbeidsvarslingsplan.

8. Dersom tiltaket ikke er påbegynt innen 3 år fra dagens dato må det søkes på ny, da dispensasjonen fra denne tid trer ut av kraft.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak å ivareta trafikksikkerheten, sikre areal til vedlikehold og evt. utvidelse av veg/fortau.

Det frittstående foringsbygget vil plasseres slik at det ikke skaper konflikt med hensynet til trafikksikkerheten, da det plasseres såpass langt unna veien og i en slik vinkel at det ikke vil forårsake dårligere sikt. Med de vilkår som stilles til tiltaket, vil frisktsoner og sikkerhetssonen ivaretas. Hensynet bak bestemmelsen er derfor ikke tilsidesatt, og dispensasjon kan derfor gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen med tiltaket er at både den frittstående foringsbygningen og tilbygget er hensiktsmessige og nødvendige for landbruksdriften på eiendommen. Ulempen er at plasseringen vil kunne medføre at landbruksavfall kommer nærmere veien. Dette skal derimot motvirkes ved at det legges inn vilkår om at området mellom tiltak og veg skal holdes ryddig til enhver tid. Med dette vilkåret, og øvrige vilkår knyttet til tillatelsen, er fordelene større enn ulempene. Dispensasjon innvilges derfor.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at det innvilges dispensasjon fra byggegrense mot veg, så fremt øvrige vilkår for tillatelse oppfylles.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.9.4 - § 20-4 b. Alminnelige driftsbygninger i landbruket (SAK10 § 3-2)	7800	1	7800
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15600	1	15600

Totalt gebyr å betale	23400
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 037/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Selina Simpson-Hansen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 sentrum 4001 Stavanger

Vedlegg:

Situasjonsplan

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.