



North Ark As  
Postboks 3  
4291 KOPERVIK

Dato: 23.06.2023  
Dokumentnummer: 23/3195-6  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Tillatelse til tiltak - Tilbygg til driftsbygning og bruksendring - gnr. 22 bnr. 26 - Burmavegen 12

<b>Adresse</b> Burmavegen 12	<b>Gårdsnr.</b> 22	<b>Bruksnr.</b> 26	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> North Ark As Postboks 3 4291 KOPERVIK	<b>Tiltakshaver</b> Villa Ville As Burmavegen 12 4274 STOL			
<b>Type tiltak/bygning</b> Tilbygg og bruksendring / driftsbygning				

### Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra samme lovs § 11-6, formål LNF, er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg.
- Bruksendring i del av bygning fra lagerrom til wc.

### Søknad og saksopplysninger

Søknad om tillatelse til tiltak.

<b>Adresse</b> Burmavegen 12	<b>Gårdsnr.</b> 22	<b>Bruksnr.</b> 26
<b>Bebyggd areal (BYA)</b>	36 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	33,5 m <sup>2</sup>	
<b>Takform</b>	Skrå, 12°	
<b>Antall etasjer</b>	1	
<b>Vann</b>	Offentlig, eks. VA benyttes	
<b>Overvann</b>	Til terreng	
<b>Atkomst</b>	Ingen endring	

### Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 3. april 2023 med journaldato 4. april 2023.

## Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
North Ark As	SØK Hele tiltaket	1
North Ark As	PRO Ansvar jf. søknad	1
Oaland AS		1
Oaland AS	UTF Ansvar jf. søknad	1

### Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

### Avstander

- Avstand til nabogrense: > 4 m
- Avstand til nærmeste bygning: > 8 m
- Avstand til midten av vei: > 10 m til uregulert kommunal vei

### Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, foresatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m. Ved tvil må kommunen kontaktes.

### Nabovarsling

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

### Tillatelse etter annet lovverk

- Tillatelse til omdisponering av jordbruksareal etter jordloven er gitt i vedtak av 05.05.23.

### Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med formål LNF.
- Søkerens begrunnelse:

«Tiltaket er et tilbygg til eks. driftsbygning og som har formål LNF i kommuneplan. Garden drives av Villa Ville As, den drives i form av gardens ressurser med eks bygningsmasse, dyrking og kultivering av jord og skog. Det dyrkes grønnsaker og det holdes dyr som en del av miljøarbeid for barn, ungdom og kriminalomsorg.

På bakgrunn av ovennevnte så søkes det om dispensasjon fra LNF område, vi har følgende informasjon om søknaden:

- Viktige landbruksarealer vil ikke gå tapt, naturmangfold og landskap blir heller ikke skadelidende av omsøkt tiltak.
- Tiltaket er meget positivt miljøtiltak for barn og ungdom og er innenfor landbruksformål med aktivitet som opprettholder drift og skjøtsel av jorda.
- En regulering vil være kostbart og vil ikke stå i forhold til tiltaket, det er heller ikke sikkert at en regulering vil få gjennomslag da eiendommen har LNF formål i kommuneplan.
- Vi kan ikke se at formål bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Naboer er blitt varslet, det foreligger ingen merknader. Vi håper på dispensasjon.»

- Uttale fra sektormyndigheter:

Kommuneantikvar har hatt saken til uttale:

«Løen skal være bygget i år 1700. Vi kjenner ikke til om denne har intakte konstruksjoner fra dette årstallet. Løen har ingen verneverdi utover alder/potensielt gammel konstruksjon. Vi har ingen

kommentarer til omsøkt tilbygg. På grunn av alder må saken sendes Rogaland fylkeskommune for uttale jf. kulturminnelovens § 25.»

Tiltakshaver v/byggmester Oaland informerte deretter kommunen om at alder på bygningen må være feil, bygget er av nyere dato. Det stod en løe på andre siden av huset for mer enn 30 år siden, dette ble revet og det ble gitt tillatelse til å sette opp nytt bygg. Disse opplysningene ble ettersendt fylket i epost 21.04.23.

Kommunens landbruksavdeling har hatt saken til uttale:

«Omsøkte tilbygg på til driftsbygning vil ligge på arealer som er definert som fulldyrka jord. Siden det ikke er selvstendig landbruksdrift på eiendommen er det derfor nødvendig med omdisponeringssøknad etter jordloven.

Søknad om tilbygg til driftsbygning kan ikke behandles før det eventuelt er gitt tillatelse til omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9.»

Statsforvalteren i Rogaland har hatt saken til uttale: «

Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven finner vi det uheldig at tilbygget fører til nedbygging av fulldyrket areal. Vi anbefaler at det finnes en bedre plassering innad i tunet jf. pbl. § 29-4. Vi viser ellers til kommunens landbruks- og plan- og bygningsfaglige vurderinger.»

Rogaland fylkeskommune har hatt saken til uttale, men det er ikke innkommet noen merknader.

## **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: De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. (Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.)

Beslag av fulldyrka jord er sikret gjennom omdisponering. Det er vurdert mulige alternativer for plassering av tilbygg, men både før og nå vurderes omsøkte plassering som det alternativet som totalt sett gir minst forringelse både i drift/bruk og landbruksmessig. Eneste alternative plassering som ikke påvirker landbruksareal er mot øst, men det vil gi dårligere utnyttelse og bruk av eksisterende bebyggelse samt såpass mye mindre manøvreringsareal i tunet at det ville være ubrukelig for eksempelvis traktorer med redskaper. Arealet som er godkjent omdisponert har lav kvalitet og ligg nordvendt i skygge av eksisterende bebyggelse. Tilbygget er lavere og vil kaste mindre skygge enn eksisterende bebyggelse. Som landbruksavdelingen skriver i sitt vedtak er tiltaket og bruken av det samfunnstjenlig og omfanget av omdisponert areal i dette tilfellet er betydelig og fordelene vurderes større enn ulempene. Arealet det her er snakk om tilsvarer i produksjon pr år for eksempel drøye 100 kg poteter. Gitt plasseringa i skygge kan en anta noe lavere produksjon, men uansett anser en de samfunnstjenlige fordelene; her knyttet til miljøarbeidet, som betydelig større enn ulempene.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Fordelene er knyttet til bruk av bygning og eiendom. Som landbruksavdelingen skriver i sitt vedtak er tiltaket og bruken av det samfunnstjenlig og omfanget av omdisponert areal i dette tilfellet er betydelig og fordelene vurderes større enn ulempene. Arealet det her er snakk om tilsvarer i produksjon pr år for eksempel drøye 100 kg poteter. Gitt plasseringa i skygge kan en anta

noe lavere produksjon, men uansett anser en de samfunnstjenlige fordelene; her knyttet til miljøarbeidet, som betydelig større enn ulempene.

### Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og det gis derfor dispensasjon.

### Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

### Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

### Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/ næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9900	1	9900
3.10.10 - For de første 0-100 m2 per m2 BRA	160	33	5280
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
<b>Totalt gebyr å betale</b>			<b>24070</b>

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.
- 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.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

### 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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 633/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 Sentrum 4001 STAVANGER  
Statsforvaltaren i Rogaland,

Villa Ville As

Statsforvaltaren i Rogaland Burmavegen 12 4274 STOL

**Vedlegg:**

Situasjonsplan

## Klagerett

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

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	Klagen sender du på e-post til <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> 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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Retten til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.