



Statsforvaltaren i Rogaland
Postboks 59 Sentrum
4001 STAVANGER

Dato: 22.05.2023
Dokumentnummer: 23/3195-7
Saksbehandler: Birthe Smistad

Oversender søknad til uttalelse - Tilbygg til driftsbygning og bruksendring - gnr. 22, bnr. 26 - Burmavegen 12

Tiltak: Tilbygg til driftsbygning og bruksendring
Byggested: Gbnr: 22/26 Burmavegen 12
Tiltakshaver: Villa Ville As
Ansvarlig søker: North Ark As

Informasjon om tiltaket

- **Søknaden gjelder:**
Tilbygg til driftsbygning og bruksendring i del av bygning fra lagerrom til wc.
- **Planstatus og arealanvendelse:**
Kommuneplanens arealdel: LNF
- **Søknad om dispensasjon fra:**
Formål LNF.
- **Naturmangfold:**
Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebygd og til dels opparbeidet. Tiltaket vil ikke berøre særlige naturinteresser. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre negative miljømessige konsekvenser.

Dispensasjon

- 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.

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

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.»

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. Dette vil sikre hensyn bak formål LNF og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Fordelene er knyttet til bruk av bygning og eiendom. Det er ingen større ulemper knyttet til innvilget dispensasjon.

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 anbefales derfor dispensasjon.

Har du innspill?

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse. Frist er satt til 19.06.2023.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Med hilsen

Birthe Smistad
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

North Ark As	Postboks 3	4291	KOPERVIK
Villa Ville As	Burmavegen 12	4274	STOL

Vedlegg:

Gnr. 22, bnr. 26 - Tilbygg til driftsbygning og bruksendring - Burmavegen 12

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Plantegning

Tegning - fasade

Tegning - snitt

Info