



Rogaland fylkeskommune  
Postboks 130 Sentrum  
4001 STAVANGER

Dato: 25.05.2023  
Dokumentnummer: 23/4689-3  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Oversender søknad til uttalelse - Bruksendring for eldhus - gnr. 22, bnr. 26 - Burmavegen 12

Tiltak: Bruksendring for eldhus  
Byggested: Gbnr: 22/26                      Burmavegen 12  
Tiltakshaver: Villa Ville As  
Ansvarlig søker: North Ark As

### Informasjon om tiltaket

- **Søknaden gjelder:**  
Bruksendring for eldhus til annek.
- **Planstatus og arealanvendelse:**  
Kommuneplanens arealdel: LNF
- **Søknad om dispensasjon fra:**  
Formål LNF.
- **Naturmangfold:**  
Tiltaket plasseres på areal som har vært til dels bebyggt 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 bruksendring av eksisterende eldhus til annek, da tiltaket ligger i LNF område i kommuneplan så søkes det om dispensasjon fra LNF formål. 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:

- Annekset ønskes å benytte som et rom for opphold supplerende tilknyttet eks. bolig.
- Tiltaket er meget positivt miljøtiltak for barn og ungdom.
- Landbruksareal vil ikke gå tapt da dette er et eks. bygg.
- 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:

«Eldhuset har samme aldersopplysninger som løen, 1700. Å sette inn vinduer her anses ikke som en vesentlig endring og mener derfor saken ikke trenger å oversendes Rogaland fylkeskommune for uttale jf nevnte § 25 i kulturminneloven. (som omhandler riving og vesentlig endring av byggverk oppført før 1850.) Kommuneantikvaren har i utgangspunktet ingen kommentarer til endringen. Selv om vi har vurdert eldhuset til å ha lav verneverdi vil vi alltid oppfordre til å søke tilbakeføring av eksteriør, slik at det harmonerer bedre med bygget forøvrig. Her ville det ha vært å sette inn mer "tidsriktige"/gamle vinduer. Dette er en oppfordring og ikke et krav i dette tilfelle, da bygget er vesentlig endret og er plassert i laveste vernekategori.»

Kommunens landbruksavdeling har hatt saken til uttale:

«Kommunens landbruksavdeling kan ikke se at endringen fra eldhus til anneks vil påvirke landbruksdriften i området i stor grad.»

## **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.)

Landbruksdriften blir ikke påvirket, ei heller kan vi se at andre natur- eller friluftslivsinteresser blir berørt av omsøkt tiltak. Kommunen vurderer at hensyn bak formål LNF ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt: Fordelene er knyttet til bruk av bygning og eiendom. Det er ingen større ulemper knyttet til anbefalt 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 22.06.2023.

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  
Villa Ville As

Postboks 3  
Burmavegen 12

4291  
4274

KOPERVIK  
STOL

**Vedlegg:**

Gnr. 22, bnr. 26 - Bruksendring for eldhus - Burmavegen 12

Søknad om dispensasjon

Tegning - plan og snitt av 05.05.23

Tegning - fasader av 03.05.23

Eldre bilde

Eldre bilde

Uttalelse fra kommuneantikvar 08052023

Eldre bilde

Dagens bilde

Kart

Dagens bilde

Dagens bilde