



Sveinung Tofting  
Soltveitvegen 15  
5911 ALVERSUND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/8745 - 22/18471

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
21.04.2022

## Avslag på søknad om Reidskapshus/garasje - gbnr 133/1 Soltveit søndre

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 238/22  
**Tiltakshavar:**              Sveinung Tofting  
**Ansvarleg søkjar:**  
**Søknadstype:**              Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### VEDTAK:

**Søknad om dispensasjon frå føresegn 3.1.1 i kommunedelplan for arealføremål og krav om maksimal utnytting for tomt, samt dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.2 vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Søknad om løyve til oppføring av reiskapshus vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§20-1 jf. 11-6.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av reiskapshus/garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 120 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 0,93 % BRA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål bustad jf. føresegn 3.1.1 i kommunedelplan for Knarvik - Alversund med Alverstraumen, føresegn 3.1.1 for overstiging av maksimal BRA på 400 m<sup>2</sup>, samt plankrav jf. føresegn 2.2.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.08.2021 og supplert 29.12.2021.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 20.12.2021:

1. Det må søkjast om dispensasjon frå føremålsbruken i vedtatt kommuneplan. Oppføring av garasje/reiskapshus på 120 m<sup>2</sup> er ikkje i samsvar med regulert «bustadføremål». Storleiken på bygget er langt over det som gjeld for garasje til bustad.
2. Sidan bygget ikkje er i samsvar med arealbruken i vedtatt kommuneplan må det også søkjast om dispensasjon frå plankrav (krav om å utarbeide eigen reguleringsplan for tiltaket/området).
3. I fylgje kommuneplanen er maks tillate bruksareal (BRA) for eigedomen sett til 400 m<sup>2</sup>-. Det må leggjast fram ei berekning av samla BRA for eksisterande og ny bygningsmasse på eigedomen. Dersom denne syner at samla BRA overstig 400 m<sup>2</sup>, må det søkjast dispensasjon frå vedtatt kommuneplan.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar 29.12.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 23.03.2022.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA og maksimalt 400 m<sup>2</sup> BRA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål bustad jf. føresegn 3.1.1, overstiging av tillat grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1 og plankrav jf. føresegn 2.2.

Tiltak krev òg dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg, jf. veglova §29.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

## **Gbnr 133/1 redskapshus, flere opplysninger og søknad om dispensasjon**

Viser til svarbrev fra dere av 20/12-2021 hvor dere spør etter flere opplysninger i sakens anledning.

Vi vil også informere litt mer om status for eiendommen 133/1 Soltveit Søndre.

Denne eiendommen er opprinnelig et småbruk og har vært i familien i tre generasjoner. Den har i dag et samlet areal på ca 61 da fordelt på 7 teiger. En hovedteig på 15,5 da og en utmarksteig på 42,5 da i tillegg til noen småteiger. Hovedteigen er delt i to av kommunal veg, Soltveitvegen. Store deler av hovedteigen er i alle år brukt som beite og i utmarksteigen er det hovedsakelig skog. Bustadhuset er registrert som våningshus i matrikkelen. Eiendommen fremstår også i dag som et småbruk, med de kvalitetene det gir for nærmiljøet.

Status for arealformål i kommunedelplanen er bustadføremål for hovedteigen, og LNF for utmarksteigen. Disse formålene ble lagt inn som et generelt formål i dette området ved opprettelsen av kommuneplanen for Lindås i 1999, og har blitt videreført uten nye vurderinger i senere kommunedelplaner.

Bakgrunnen for vår søknad om å få satt opp et redskapshus er at vi ser behov for å få tatt bedre vare på traktor og utstyr som brukes i vedlikehold og drift av eiendommen. I utmarksteigen er det nå behov for å ta ut skog og det vil kreve enda mer utstyr. Redskapshuset er søkt satt opp der traktor og utstyr i dag står ubeskyttet for vær og vind. Det er i en forsinking i terrenget og vil være lite synlig for naboer.

Dette er et tidligere småbruk med gammel bygningsmasse hvor bygg utenom våningshus er lite egnet til dagens bruk. Utenom våningshus er det to bygninger som er registrert som «241 Hus for dyr/landbr.lager/silo», og ett som «181 Garasjeuthus anneks til bolig» som i praksis er et naust på en teig ved sjøen. Byggningsnummer 176212705 som ligger på 133/11 hører ikke til eiendommen, og er opprinnelig en overbygget brønn tilhørende Rognaldsen eiendom AS, og var brønn til

Bjelland fabrikken på Alverstraumen kai. Bjelland fabrikken ble lagt ned midt på 1970 tallet og brønnen har ikke vært i bruk siden.

Med dette som bakgrunn søkes det dispensasjon fra føresegnene for «Kommunedelplan Knarvik – Alversund med Alverstraumen 2019-2031» på følgende punkt:

### 3.1.1. Bustadføremål

«Arealformålet bustad», for redskapshus på 120 m<sup>2</sup>, nødvendig for å ivareta traktor og utstyr. Arealet rundt fremstår som landbruksareal.

### 2.2 Krav om reguleringsplan

Aktuelt areal er i dag oppstillingsplass for traktor og utstyr. Arealet rundt fremstår som landbruksareal. Nærmeste nabo bor ca 40 m unna. Ingen anmerkninger fra naboer ved nabovarsel verken ved søknad om bygging eller søknad om dispensasjon.

### 3.1.1 Bustadføremål

«Bygd areal, samla bruksareal skal ikkje overstige 400m<sup>2</sup>.»

Dagens BRA er totalt 456m<sup>2</sup> for fire bygninger, og så kommer nytt redskapshus med 120 m<sup>2</sup> i tillegg, totalt 576m<sup>2</sup>. %BRA blir da 0,93.

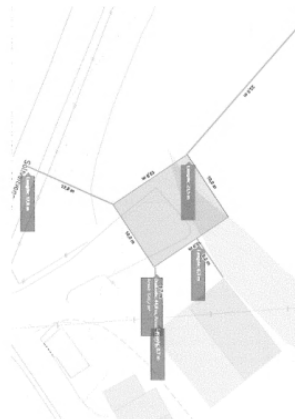
Etter en samlet vurdering mener vi at fordelene med å gi disse dispensasjonene er klart større enn ulempene.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune ved avdeling for Samferdsle, veg-, vatn- og avløp-forvaltning, den 09.03.2022:

**Uttale:**

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om tiltak krev dispensasjon frå byggegrense mot veg. Tiltaket krev dette.



Søknad om løyve til tiltak vart sendt inn til kommunen 07.08.2021. Da tiltakshavar ikkje har fått tilbake-melding om søknadsplikt iht Veglova § 29, vil Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning, i tillegg til uttale gjere vedtak om dispensasjon frå byggegrense mot veg. Tiltakshavar vert difor sett som kopimottakar av dette brev. Dispensasjon etter Veglova § 29 vert gitt på vilkår.

## Dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg:

**Vedtak:**

Med heimel i Veglova § 29 med tilhøyrande regelverk gjev Alver kommune ved Samferdsel, veg- vatn- og avløp- forvaltning, dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg for oppsetjing av reiskapshus/garasje på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom reiskapshus/garasje og midt kommunal veg skal være minimum 12,8 meter, som vist i søknad.
- Reidskapshus/garasje skal være plassert slik at det ikkje kjem i konflikt med fremtidig prosjektert leidningsnett.
- Alver kommune fråseier seg alt ansvar for skader som oppstår på tiltak som vert plassert i byggegrense mot veg. Dersom det under drift og vedlikehald av kommunal veg skulle oppstå skader på tiltaket, er dette tiltakshavar sitt ansvar. Tiltakshavar må sjølv sørge for og påkoste utbetring av skader.

**Vedtaket gir berre løyve til å plassere einebustaden innanfor byggegrense mot veg iht Veglova. Kommunen gjer merksam på at tiltaket kan være søknadspliktig etter plan og bygningslova. Dispensasjonsvedtaket forutsetter at andre godkjenninger ligg føre.**

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune ved avdeling for landbruk den 11.04.2022:



## Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om oppføring av reiskapshus- gbnr 133/1 Soltveit søndre

Tiltak: Reidskapshus/garasje  
Byggjestad: Gbnr: 133/1  
Tiltakshavar: S veinung Tofting

Saka gjeld søknad om oppføring av reiskapshus med BRA på 120 m<sup>2</sup>. Eksisterande BRA for eigedom er opplyst til 456 m<sup>2</sup> BRA. BRA for eigedom etter tiltak vil vere 576 m<sup>2</sup>

Gbnr 133/1 er ein liten landbrukseigedom som i gardskart er registrert med 2,3 daa overflatedyrka areal, 1,9 daa innmarksbeite, 36,7 daa produktiv skog og 4,2 daa anna markslag, sum 60,8 daa. Eigedommen består av 7 teigar. Arealet sør om tunet som i dag er registrert som produktiv skog var tidlegare beitemark, så jordbruksarealet har vore større tidlegare. Det er registrert våningshus og driftsbygning på eigedommen, og søkjar opplyser om at hovedteigen er i bruk som beite.

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Knarvik, Alversund og Alverstraumen sin arealdel er definert som bustad. Jordlova sine reglar om omdisponering og deling (§ 9 og 12) gjeld ikkje for areal som er regulert til andre føremål enn landbruk.

Fram til arealet er regulert og bygd ut vil det framleis kunna drivast som ein landbrukseigedom og reglane om t.d. driveplikt eller tilskot til jordbruksareal kan gjerast gjeldande.

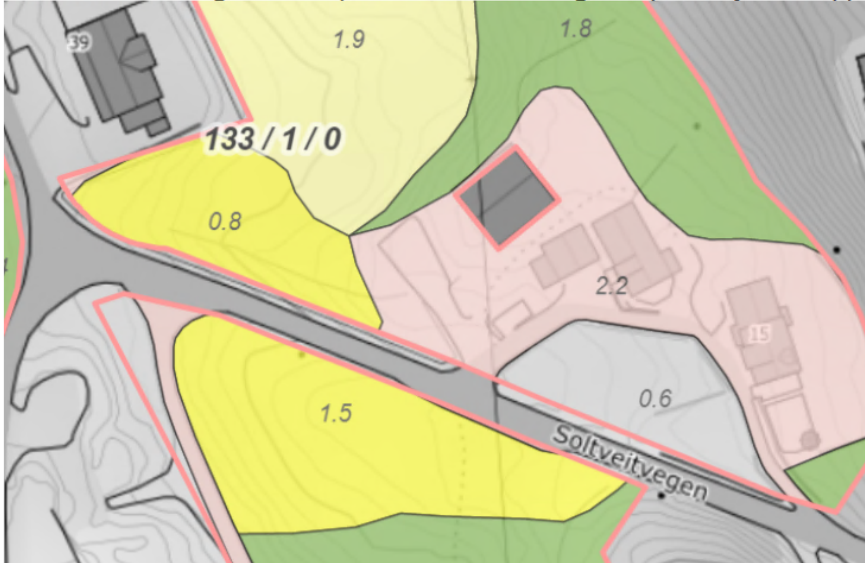
Sjølv om dette er ein mindre landbrukseigedom som ikkje er i drift er det mange vedlikehaldsoppgåver som gjerding, grøfting, rydding, hogst, vedlikehald av bygningar og vegar. m.fl. Trongen for å ha maskiner og utstyr for vedlikehald av jord, skog og bygningar er difor til stades. Å få traktor og anna utstyr under tak er god økonomi som gjer at utstyret har lengre levetid.

Det er positivt for samfunnet at slike små landbrukseigedomar vert teke vare på og skjøtta. Særleg i tett bebygde områder kan slike grøne lunger vera viktige. Auka fokus på sjølvberging og småskala produksjon har gjort slike eigedomar meir attraktive enn før.

Det har ikkje vorte starta arbeid med regulering på dei meir enn 20 år sidan arealet vart sett av til bustad i arealplan, og så langt me kjenner til er det usikkert når det vil verta gjennomført regulering.

Fram til det eventuelt skjer må eigedomen kunna drivast som ein liten landbrukseigedom, og omsynet til landbruksdrifta bør kunna telja med i vurderinga om dispensasjon skal givast.

Landbruksavdelinga er difor positiv til at det vert gitt dispensasjon for oppføring av reiskapshus.



Gardskartet syner at bygget skal plasserast på areal som er registrert som bebygd/samferdsel, så det vil ikkje verta noko tap av dyrka mark. Plassering inngår som naturleg del av eksisterande tun-

Søknad vart sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn uttale frå desse.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.09.2021 og 04.10.2021.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 23,5 meter.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 12,8 meter. Tiltak krev dispensasjon frå avstand til kommunal veg jf. veglova §29. Denne er tatt stilling til ved oversending av sak til uttale.

Det er søkt mønehøgde på 4,929 meter.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltak medfører ingen endring for vatn og avløp.

#### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Tiltak medfører ingen endring for tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

#### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

#### **VURDERING**

##### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

##### **Dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplan føresegn 3.1.1**

Det går fram av føresegn 3.1.1 i kommunedelplan at område der tiltak skal førast opp er sett av til byggeområde for bustadar med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal. Oppføring av reiskapshus for oppbevaring av traktor og landbruksutstyr er i utgangspunktet i strid med dette arealføremålet.

Oppføring av reiskapshus er meint å tene til oppbevaring av reiskap for å sikre drift av eigedom, som tradisjonelt har vore eit småbruk. Administrasjonen vurderer oppføring av slikt reiskapsbygg som negativt i eit område som er sett av til bustadføremål, ettersom drift på generell basis vil kunne medføre problematikk knytt til lukt og støy.

Det er i dispensasjonssøknad vist til at det er behov for å ta ut skog i utmarksteigen. Dette området er sett av til arealføremål LNF. Administrasjonen si vurdering er at tiltak som skal tene LNF-føremålet som utgangspunkt bør plasserast i område som er sett av til LNF-føremål.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremål ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål jf. føresegn 3.1.1 i kommunedelplan ikkje er oppfylt.



### **Dispensasjon frå grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1 i kommunedelplan**

Kommunedelplan set ei grense for maksimalt 400 m<sup>2</sup> BRA for eigedom i område sett av til bustadføremål. Det er dermed tatt konkret stilling til utnytting av eigedom i gjeldande plan. Dette indikerer at det ikkje er ynskjeleg med utbygging ut over dette i område sett av til bustadføremål.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit større avvik frå regulert utnyttingsgrad.

Det er opplyst i søknad at samla BRA for eigedom før tiltak er 456 m<sup>2</sup>. Etter tiltak er samla BRA opplyst til 576 m<sup>2</sup>. Allereie før søknad om oppføring av reiskapshus er samla BRA for eigedom godt over grensa for maksimalt tillat BRA på 400 m<sup>2</sup>. Løyve til oppføring av reiskapshus vil medføre eit større avvik på 176 m<sup>2</sup> for BRA til eigedom.

Oppføring av reiskapshus skal i det konkrete tilfellet tene til oppbevaring av utstyr og traktor i tilknytning til vedlikehald og drift av eigedom. Administrasjonen er vidare klår over at det er tale om ein stor eigedom, der grad av utnytting i form av BYA ikkje er problematisk. Store delar av denne eigedomen ligg jamvel med arealføremål LNF, som i større grad opnar for slike tiltak. Dette er ikkje tilfellet i området sett av til bustadføremål. Kravet om maksimalt 400 m<sup>2</sup> BRA gjeld her heilt uavhengig av grad av utnytting i form av BYA. Eventuelle behov for oppbevaring av utstyr i reiskapshus bør oppfyllest i tråd med kommunedelplanen sine krav for utnytting av eigedom.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1 i kommunedelplan ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå maksimal grad av utnytting jf. føresegn 3.1.1 i kommunedelplan ikkje er oppfylt.

### **Dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2 i kommunedelplan**

Krav om utarbeiding av reguleringsplan følgjer av føresegn 2.2 i kommunedelplan for Knarvik, Alversund med Alverstraumen. Kommuneplan som overordna plan har ikkje gjennomført detaljert konsekvensutgreiing av området. Overordna omsyn bak krav til detaljregulering er å sikre at aktuelle interesser i området blir vurdert og at ein finn gode felles løysingar for område, samt at regionale og statlege løysingar blir tatt vare på gjennom ein planprosess.

Tiltaket er her ynskja oppført for å tene landbruksføremål. Dette taler ytterlegare for at det er naudsynt med detaljregulering for tilrettelegging for slik drift, ettersom det ikkje er tilrettelagt for slik tiltak etter gjeldande arealføremål.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om detaljregulering jf. føresegn 2.2 i kommunedelplan ikkje er oppfylt.

### **Visuelle kvalitetar**

Det er ikkje gjeve avslag på grunnlag av visuelle kvalitetar. Syner jamvel generelt til vurderingar angående dette. Det er presisert i pbl.§29-2 at visuelle kvalitetar skal vurderast ut frå omgjevnadane tiltak blir plassert i. Dette er eit sjølvstendig krav, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.342.

Administrasjonen vurderer tilsendte teikningar av tiltak til å vere eit framandelement ut frå omgjevnadane rundt, samt byggeskikk i bustadområde.

### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### Regelverk

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/8745**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande

Einar Aase

Avdelingsleiar

Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Sveinung Toffing

Soltveitvegen 5911  
15

ALVERSUND