



Kenneth Mads Steinmuller

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/8286 - 21/14710

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
04.03.2021

## Løyve til oppføring av garasje/bod med dispensasjon - gbnr 199/1 Haukås

**Administrativt vedtak:** Saknr: 289/21  
**Tiltakshavar:** Kenneth Mads Steinmuller  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå planføremål LNF-område for oppføring av garasje/bod på gbnr 199/1 Haukås.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje/bod på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.04.20 mottatt 17.02.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før tiltaket kan takast i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje/bod med bygd areal (BYA) ca. 34,81m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er ikkje opplyst.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremål LNF-område.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.04.20 og supplert 15.06.20, 13.01.21, 17.02.21.

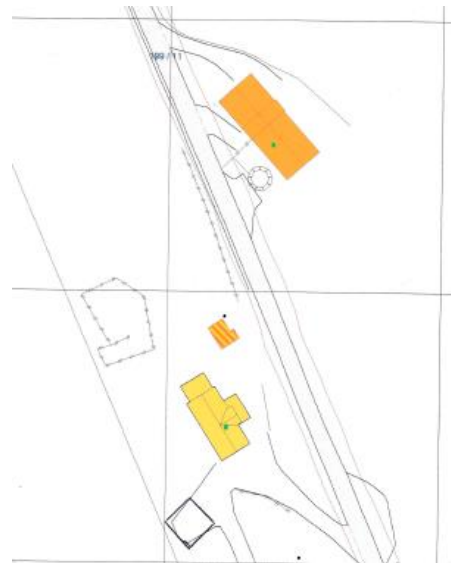
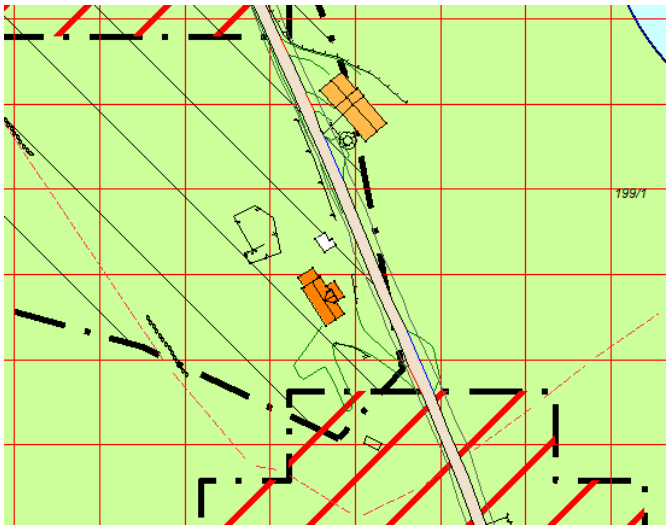
### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt 18.04.20. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 28.04.20, 17.06.20, 14.10.20, 19.11.20, 19.01.21.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 15.06.20, 13.02.21, 17.02.21.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Lindås er definert som LNF-føremål. I tillegg kjem tiltaket i omsynssona-sikringszone H1 10 nedslagsfelt for drikkevattn:



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNF-område.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Ønsker at bygge Garasje/verksted for reparasjon/vedlikehold og oppbevaring av bil samt mindre landbruks maskiner(herunder tohjulstraktor)

Reparasjon av disse maskine involverer vinkelsliping samt MIG sveising

På gardsbruket finnes kun låven og den kan ikke brukes, da metalarbeide/sveising utgjør stor brannfare

Vi har hester samt lager av høy på låven for nuværende.

Garasjen bliver passert således at den ikke er synlig fra vei eller naboer, der vil ikke bli lagt inn vann eller kloak i garasjen.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på

høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 27.04.2 mottatt 17.02.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca. 19 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg kommunal vegkant er opplyst å vere ca.19 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal ikkje ha innlagt vatn.

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

Eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser garasjeplassing og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal projekterast 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknader til saka.

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

Tiltakshavar 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.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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 rammer, 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

#### Lov- og plangrunnlag:

Eigedomane ligg i uregulert område og er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) for Lindås. Det følgjer av pbl § 1-6 andre ledd at tiltak etter lova ikkje kan godkjennast i strid med gjeldande planar. Oppføring av garasje er ikkje i samsvar med LNF-formålet når bustaden ikkje er knytt til stadbunden næring. Skal det gis løyve til oppføring av garasje på gbnr. 199/1 må det dermed vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

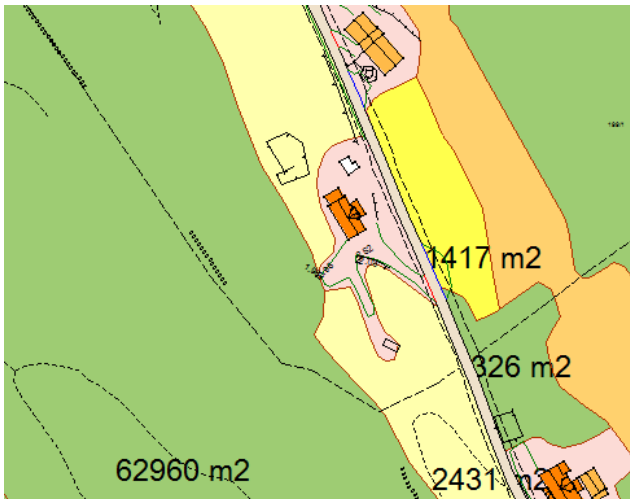
Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel (KDP)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. Den omsøkte eigedommen vart tidlegare brukt som gard og vart knytt til stadbunden næring, men planstatus og lovgrunnlag i dag er avgjerande for bruken av eigedomane no.

Eigedommen har areal på ca. 192727,1 m<sup>2</sup> er allereie bygd med 5 bygg.

Administrasjonen vurderer at garasje medfører ikkje større terrenginngrep slik det er omsøkt. Vi viser til kartutsnitt frå Gardskart nedanfor:



Garasje skal plasserast i tilknytninga til våningshus på gbnr 199/1 på arealet som er vist som bygd areal i gardskart. Arealet er planert frå før av og nyttast som veg/parkering.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak planføremål LNF-område vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå planføremål LNF-område.

### **Vurdering av omsynssone**

Omsynet bak sikringszone H110 nedslagsfelt for drikkevatt, definert som eit område kor det kan ikkje førast opp nye bustad/fritidsbustad eller tiltak som legg til rette for auka eller endra bruk. Det vert ikkje opna for nye eller auka utslepp i området.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket medfører endra bruk av eigedommen i KDP Lindås og gir ingen utslepp då det ikkje skal leggst inn vatn i garasjen.

### **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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.

- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

**Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

**Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/8286

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Situasjonskart  
Fasader  
Grundplan

**Mottakarar:**

Kenneth Mads Steinmuller