



Arkitekt Mette Kyed Thorson  
Kvalen 16  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/6259 - 21/71702

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

Dato:  
06.12.2021

Løyve til oppføring av - gbnr 441/3

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 1155/21**

**Tiltakshavar:  
Søknadstype:**

Vidar Robin Helland  
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

#### **VEDTAK**

**Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Det vert gjeve løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:**

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.05.2021 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.**

**Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4.**

#### **SAKSUTGREIING**

##### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 65 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 70 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 1,2 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i den utstrekning der er naudsynt for å gjennomføre tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad motteken 1.07.2021 og supplert 15.09.2021.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurd ved e-post 02.09.2021:

Hei. Viser til søknad om oppføring av garasje på gbnr. 441/3 og 441/16, vårt saksnr.: 21/6259. Ynskjer å oppklare kva det er søkt dispensasjon om for å vere sikker på at søknad er tolka riktig før vidare saksgang.

Ser at det er søkt dispensasjon frå krav om storleik på garasje og samla BRA under føresegn 3.4.2 i kommunedelplan for Radøy, jf. nummererte punkt under "Dispensasjon" i søknad. Desse krava ligg under LNF-SBE i gjeldande plan. Det er noko uklårt om søknad òg omfattar ein generell dispensasjon frå arealføremål LNFR (kode 5100) jf. føresegn 3.4.1 i kommuneplan som tiltak fell under, idet det ikkje er aktiv drift på garden. Eg tolkar i utgangspunktet søknad i sin heilskap slik at det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNFR (5100) overordna, samt krav til storleik på garasje og samla BRA, som trekt fram i søknad. Ber om eit svar på om denne forståinga av dispensasjonssøknaden kan leggjast til grunn for vidare sakshandsaming.

Ta gjerne kontakt dersom det skulle vere noko.

Dokumentasjon vart motteke på e-post frå ansvarleg søkjar 03.09.2021.

Søknad var ikkje komplett etter ny vurdering. Følgjande dokumentasjon vart etterspurd ved e-post datert 14.09.2021.

Hei,

Treng meir informasjon i sak 21/6259 på gbnr. 441/3.

1. Det er i søknad vist til at samla BRA vil gå over 400 m<sup>2</sup>. Finn ingen informasjon i søknad om kva samla BRA på eigedom etter oppført garasje vil vere.
2. Ser vidare ikkje at det ligg føre utrekningar av samla utnyttingsgrad på tomt etter oppføring av tiltak.

Dokumentasjon vart motteke på e-post frå ansvarleg søkjar 15.09.2021.

Søknad var ikkje komplett etter ny vurdering. Følgjande dokumentasjon vart etterspurd ved mangelbrev datert 29.10.2021:

1. Gbnr.441/3 er samanfallande med gbnr.441/16 i vårt system. Vi har registrert ulike eigarar på desse to eigedomane.

Det er ikkje openbart for kommunen at dei privatrettslege høva er avklart. Ber om dokumentasjon på at privatrettslege høve etter pbl.§21-6 er i orden. Dette kan gjerast ved å leggje ved skriftleg samtykke frå samtlege eigarar på gbnr.441/16, eller syne til anna avtaledokumentasjon som avklarar dette forholdet.

2. Ber òg om at søknad supplerast med ei kort avklaring på at det er søkt dispensasjon frå LNF, og ikkje LNF-SBE. Grunngevinga som er sendt inn i dispensasjonssøknad er knytt til dispensasjon frå to føresegner i LNF-SBE. Det er dermed naudsynt med ei kort grunngeving knytt til søknad om dispensasjon frå LNF, ettersom dette er to ulike forhold.

Dokumentasjon vart motteke frå ansvarleg søkjar 06.12.2021.

### **Planstatus**

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Radøy sin arealdel er definert som LNF.

Tillate grad av utnytting for LNF-SBE som kan supplere som retningsgjevande for LNF er 25% BYA, men maksimalt 400 m<sup>2</sup> BRA og BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon frå LNF med slik grunngeving:

1. Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019 § 3.4 Område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF)

Begrunnelse:

Bygninger og anlegg kan føres opp etter enkeltvis søknader, men under punkt 5. står det at det kun kan gis løyve til mindre tiltak knytt til eksisterende våningshus når tiltaket er i samsvar med arealformålet. I følge TEK17 § 6-4 er mindre tiltak definert som bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m<sup>2</sup>.

I prinsippet får man krav om å utarbeide reguleringsplan når man ønsker å oppføre en garasje over 50 m<sup>2</sup>. Dette er imidlertid ikke et større boligfelt med mulighet for utbygging, men et tidligere gårdsbruk med potensiale for å bli det igjen, og det vurderes derfor at en garasje på 70 m<sup>2</sup> har en fornuftig størrelse i forhold til omgivelsene og bygningsmassen på tomten.

For å stelle en gard med areal på 250 daa, er det nødvendig med traktor og diverse redskap. Utstyret bør stå inne og under tak når det ikke er i bruk, for å forlenge utstyret sin levetid.

Det er ikke garasje for personbil på gården fra før, og ettersom bruken skal overgå til helårsbeboelse, er det ønskelig at personbil kan stå skjermet for både sol og snø.

Garasjen plasseres ikke på dyrket mark eller på innmarksbeite, men på en allerede opparbeidet grusplass og i umiddelbar nærhet til øvrig bebyggelse.

Eksisterende avkjørsel fra den private tilkomstvei og plass foran ny garasje ligger på et oversiktlig stykke av den private veien, og det er mulig å snu på plassen foran garasjen før man kjører ut på grusvegen. Sikkerheten både for beboere og forbikjørende anses derfor som ivaretatt.

Parkering av bil eller traktor i løens underetasje er ikke mulig på grunn av smal port i natursteinsgrunnmur og lav høyde under bjelkelaget i løen. Det er derfor ikke mulig å bruke deler av eksisterende bebyggelse til bil/traktor garasje.

Oppføring av garasje vil legge til rette for helårsbeboelse og dermed kontinuerlig vedlikehold i større grad av eksisterende bygningsmasse på tomten.

Det antas at fordelene med å gi dispensasjon for oppføring av garasje på 70 m<sup>2</sup> oppveier eventuelle ulemper.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå landbruksavdeling i Alver kommune den 18.10.2021:

Bygningane på bruket ligg samla i tunet og arealet er i gardskartet registrert som bebygd/samferdsel. Det er difor ikkje naudsynt med samtykke til omdisponering etter jordlova då det ikkje er dyrka eller dyrkbar mark.

Det vil vera positivt for garden at eigar ynskjer å busetja seg der og stella landbruksressursane. Traktor er naudsynt utstyr på dei fleste gardar og det vert sterkt anbefalt å ha maskiner og reiskap under tak for då vil dei vara lenger. Sjølv om ein eig landbrukseigedom som ikkje er i sjølvstendig drift bør det vera mogleg å byggja ein garasje til privatbilen.

Dei fleste bustadeigedomar har garasje og etter landbruksavdelinga sitt syn bør dei som har bustad på eit gardsbruk kunne få same moglegheit.

Landbruksavdelinga kan ikkje sjå at det vil vera noko ulemper knytt til landbruksdrifta at det vert gitt dispensasjon for bygging av garasje, og vil rå til at dispensasjon vert gitt.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge  
Avdelingsleiar

Søknad vart sendt til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune for uttale. Det er ikkje kome inn uttale frå desse. Det leggjast til grunn at verken Statsforvaltar eller Fylkeskommune har innvending mot tiltak.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.05.2021.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om mønehøgde på 5,16 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltak medfører ingen endring i forhold knytt til vassforsyning og avlaup.

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

Tiltak medfører ingen endring i tilkomst, avkøyrsløp og parkering.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser plassering i høve til eksisterande løe, garasjeplassering, snuplass/parkering og avstand til veg og nabogrenser. Teikningar/snitt viser plassering i høve terreng.

### **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**

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 prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

## **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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltak vil bidra til å sikre utsyr som er naudsynt på dei fleste gardar. Sjølv om det i dag ikkje er aktiv drift på garden, vil eit slikt tiltak vere positivt ut frå LNF-føremål ved at det legg til rette for oppbevaring av utstyr som er naudsynt for vedlikehald av gard, og eventuell framtidig drift. Det er opplyst at tiltakshavar ynskjer å flytte til garden og stelle med denne. Dette tiltaket vil kunne bidra positivt til eit slikt føremål.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket medfører ulemper. Landbruksavdeling i kommunen er positive til tiltak. Det ligg ikkje føre andre merknadar mot tiltak.

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

### **Privatrettslege tilhøve**

Gbnr. 441/3 og gbnr. 441/16 er samanfallande i kommunen sitt system. Det er vidare registrert ulike eigarar på dei to eigedomane. Det vart dermed etterspurd dokumentasjon på at privatrettslege høve etter pbl.§21-6 var i orden. Ansvarleg søkjar har lagt ved erklæring frå eigar av gbnr. 441/16 som syner at private rettar er i orden.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **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 byggtknisk 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 miljøsnering 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 kommun 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 reisas 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.: 21/6259**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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



**Vedlegg:**

8 Situasjonsplan

9 Tegning ny fasade A320

10 Tegning ny plan garasje/redskapshus

11 Plan, loft

12 Snitt

**Mottakarar:**

Arkitekt Mette Kyed Thorson

Kvalen 16

5955

Vidar Robin Helland

Heimlivegen 2

5300

LINDÅS

KLEPPESTØ