



Roy William Ottemo
Holsbergstien 6
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/4772 - 22/65465

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

Dato:
08.12.2022

Løyve til legalisering av tilbygg til hytte og avslag på søknad om legalisering av hagestove - gbnr 353/26 Bratshaug

Administrativt vedtak: Saknr: 941/22
Tiltakshavar: Roy William Ottemo
Ansvarleg søkjar:
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve løyve for legalisering av tilbygg til hytte på følgjande vilkår:

1. Tilbygget skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.06.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før tilbygget vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.
3. Før ferdigattest for tilbygget skal gjevast skal hagestove rivast og dokumentasjon skal sendast inn.

Det vert gjeve avslag på søknad om legalisering av hagestove på gbnr 353/26. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 29-1, 29-2, 29-4.

Ved evt. klage skal det sendast dokumentasjon på at hagestove er frittliggjande, på at gangbru og terrasse på hagestove er fjerna.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av tilbygg til hytte med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 11,8 m² og bygd areal (BYA) ca. 14,8 m² og hagestove/bod/hobbyrom

med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 21,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 24,9 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,9 % BYA.

Det er ikkje søknadspliktig å oppføre tilbygg til hytte med bruksareal på under 15 m² eller å oppføre frittstående hagestove med bruksarealet på under 50 m² viss tiltaka er i samsvar med fritak reglane i byggesaksforskrifta §4-1. Men i dette tilfellet samla volum av utbygging fører til søknadsplikt etter §20-1, 20-4 a) for både tilbygg og hagestove.

Hagestove har gesimshøgde på over 3 meter, er knytte hytte med gangbru og utgjer tilbyggkonstruksjon. Hagestove i form av tilbygg må ha minst avstand på 4,0 meter frå nabogrensa og kan ikkje godkjennast som fritak etter byggesaksforskrifta §4-1

Det vert elles vist til søknad mottaken 10.06.22 og supplert 20.07.22, 19.09.22 og 24.10.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottaken 10.06.22.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå tiltakshavar 20.07.22, 19.09.22 og 24.10.22. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Saken var komplett 24.10.22.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som fritidsbustadforemål.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå PBL §29-4 avstandskrav på 4 meter til nabogrensa eller evt. samtykkje frå nabo då hagestove i form av tilbygg til hytte står ca.3,0 meter frå felles grensa.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. 3 naboar - eigare av gbnr 353/4,353/5, 353/31 har fått nabovarsel, mens gjenbuare på gbnr 353/19 og 353/22 har ikkje fått nabovarsel, men ble kjent med søknaden via innsyn i Alver kommune.

Det ligg føre slik **felles merknader** frå eigare av gbnr. 353/4,353/5, 353/31, 353/19 og 353/22:

«Det vises til nabovarsel datert 8. juni 2022 vedrørende tiltak på Gnr 353/Bnr 26 i Alver kommune.

Naboer OG gjenboere SKAL varsles

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3 skal både naboer og gjenboere varsles. At Nedrelid og Borlaug, som absolutt rammes av tiltaket, ikke er varslet må derfor bero på en feil.

Imidlertid er det ikke lenger behov for å varsle dem særskilt. Etter som søknaden allerede feilaktig er sendt Alver kommune, har de begge gjort seg kjent med søknaden gjennom kommunen sin innsynsløsning den 21. juni.

Disse merknadene fremmes følgelig i fellesskap av

Naboane som er varslet: Audun Helge Bratshaug (Gnr 353/Bnr 4)

Jorun Bodil Bratshaug (Gnr 353/Bnr 5)

Nina og Eirik Skurtveit (Gnr 353/Bnr 31)

Og gjenboere som IKKE er varslet: Reidun og Lars Nedrelid (Gnr 353/Bnr 19)

Kjersti og Kjell J. Borlaug (Gnr 353/Bnr 22)

Frist

Fristen på to uker kan etter pbl. § 21-3 tidligst regnes fra det tidspunkt grunnlagsmaterialet

for søknaden ble gjort tilgjengelig. Nabovarselet ble sendt i rekommandert sending til eierne av tilstøtende eiendommer den 8. juni 2022. Jorun Bodil Bratshaug og Audun Helge Bratshaug mottok melding om rekommandert sending torsdag 16. juni, mens Nina og Eirik Skurtveit mottok slik melding fredag 17. juni.

Borlaug og Nedrelid ble ikke varslet, men har på selvstendig initiativ gjort seg kjent med søknaden.

Merknadene er følgelig fremmet godt innenfor lovens fastsatte frist.

Merknadene sendes også Alver kommune fordi søknad allerede er sendt dem – sak 22/4772.

Ulovlighet

Etter pbl. § 20-2 kan ikke tiltak etter pbl. § 20-1 utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse.

Tiltakene er oppført UTEN at noen av oss ble varslet på forhånd, og etter det vi forstår av øvrige dokumenter i kommunens arkiv, er den direkte foranledning til søknaden et pålegg fra Alver kommune.

Vi setter derfor vår lit til at Alver kommune IKKE lar det være lettere å få tilgivelse enn tillatelse!

Merknader

Foruten den mangelfulle varslingen, vil vi påpeke at varselet som er sendt ut er mangelfullt. Alt av tegninger og situasjonsplaner skulle vært målsatt, og vi savner målsatte snittegninger. I tillegg er beskrivelsen av tiltakene mangelfulle. Det er rett og slett vanskelig å få tak i hva tiltakshaver faktisk søker om. Lettere blir det ikke av at tiltakshaver hevder at deler av tiltaket allerede er omsøkt og godkjent.

Vi er ikke sikre på hva han mener, men av hans egen redegjørelse til Alver kommune datert 14. juli 2021, som må være feilskrift for 14. juni 2021, fremgår det at en søknad vedrørende hagestuen på terrassen aldri ble fullført.

Videre anfører tiltakshaver, under henvisning til dokumenter som ikke fulgte varselet (eller innsendt søknad), at det er berettiget tvil om hvor grensene går. Dette vil vi bestride på det sterkeste.

Det er absolutt ingen tvil om hvor grensene til tiltakshavers eiendom (353/26) går. Dette ble slått fast ved en oppmålingsforretning i hyttefeltet i 2017. Da ble samtlige grensepunkt som angir grensene til og mellom de bebygde eiendommene i feltet påvist og målt inn. Dette gjaldt også grensene til tiltakshavers eiendom!

Det vi som naboer og gjenboere definitivt ser, er det tiltakshaver benevner som hagestue/bod/hobbyrom. Et ankepunkt her er at det er bygget langt nærmere nabogrensen enn lovens minstekrav på fire meter.

Det som verre er, er at tiltakshaver har tatt utgangspunkt i det som må være hans eiendoms høyeste punkt og bygget ut over terrenget som skråner sterkt nedover mot Bratshaug (bnr 4), Borlaug (bnr 22) og Nedrelid (bnr 19). Terrengets helling er kompensert ved at byggverket står på stylder av ulike lengder og dimensjoner. En skikkelig målsatt snittegning av bygg og terreng hadde illustrert dette godt.

For oss er resultatet et høyreist bygg, som med vinduer fra gulv til tak fremstår som et «utsiktstårn». Fra dette tårnet vil tiltakshaver ha fritt innsyn ned til Borlaug og Nedrelid sine hytter. Spesielt «blottlagt» vil Borlaug sin terrasse utenfor hytten være, se bilde nedenfor.

Bilde tatt fra Borlaug sin terrasse



Uten at det har nevneverdig relevans for byggesaken, kan vi informere om at tiltakshaver også har ryddet bort all vegetasjon mellom egen hytte og eiendommene til Borlaug og Nedrelid. Det være seg på egen og Audun Bratshaug sin eiendom. Det har forsterket ulempen ved tiltaket og dets plassering.

Det er vel med god grunn at ikke et eneste av bildene som tiltakshaver har illustrert søknaden med viser byggverkets plassering i forhold til Borlaug eller Nedrelid sine hytter/eiendommer. Hvorvidt det er derfor han heller ikke har varslet disse blir spekulasjon fra vår side.

Oppsummert

Vi er alle negative til den allerede oppførte hagestue/bod/hobbyrom, som har stor negativ innvirkning på oss og våre eiendommer. Vi håper derfor søknaden om legalisering avslås og at Alver kommune deretter følger opp sitt pålegg om retting. Det skal IKKE være enklere å få tilgivelse enn tillatelse!»

Tiltakshavar har **kommentert nabomerknader** ved brev datert 20.07.22:

«Informasjon

Før jeg startet på prosjektet Hagestue, undersøkte jeg med ett større byggefirma i kommunen og Alver Kommune om størrelse og plassering, nabogrensen og vedr. søknad plikt og fikk det samme svar, at det var ikke søknad pliktig, men rapporteringspliktig nå Hagestue er ferdig. Det skal også nevnes at Audun Helge Bratshaug kom opp til meg på ATV, og provoserte meg og jeg ba han komme seg vekk fra min eiendom. Jeg kunne bare starte med å rive med en gang. I etterkant mottok jeg en anonym klage som var sendt til Alver Kommune. Alver Kommune, miljø og tilsyn som har vært på befaring og vi hadde en meget god dialog.

Tilbygg stue hytten

Dette tilbygg har vært søkt om flere ganger og blitt godkjent, men tiden har løpt fra meg. Da Henning Helland og jeg var inne hos Meland kommune og snakket om den nye felles flytebryggen, tok jeg opp tilbygge til hytten, som er søknad pliktig.

Vedr. Søknaden.

Søknadsskjema og nabovarsel skjema ble innhentet hos Alver Kommune sitt service kontor som viste meg på kart hvem som er mine naboer. Jorunn Bodil Bratshaug, Audun Helge Bratshaug og Nina og Eirik Skurtveit. (Dette mener jeg en jurist /saksbehandler som har arbeidet hos Bergen kommune, plan- og bygningsetaten, BØrde kjenne til) Den gang Kjersti og Kjell J. Borlaug først bygger seg Anneks og etterpå søkte, da ble jeg ikke nabovarslet, med andre ord, jeg er ikke nabo med dere og Reidun og Lars Nedrelid. Det samme må gjelde når jeg skal bygge noe. Jeg tok opp dette med tidsfrister og det er fullt lovlig å sende nabovarslene og byggesøknaden samme dag eller dagen derpå, men byggesøknaden blir ikke behandlet før tidsfristen for nabovarselet har løpt ut. Dette ble gjort fordi jeg reiste utenbys dagen derpå.

Vedr. Felles flytebrygge

Felles flytebrygge er godkjent for 10 båter. En båt for hver hytte samt i båt til grunneier og det er faste plasser. Det som er blitt gjort er at Borlaug har leiet Audun Helge Bratshaug sin plass og har hatt opptil 3 båter samtidig i vår felles brygge. Og Audun Helge Bratshaug tar seg til rette, og ligger sin båt i min flytebrygge som ligger utenfor felles næst med Audun Helge Bratshaug, noe som Bergen Tingrett ikke har gitt han medhold i. dette er han vel informert om, også hans advokat, allikevel parkerer han båten sin der, selv har han flere flytebrygger liggende i Kårbøvågen, ved næste. Dersom ikke Audun Helge Bratshaug flytter sin båt innen 1. oktober 2022. flytter jeg den. Dette er meget frekt gjort av Borlaug og Bratshaug.

Grensemerker til eiendommen (Gnr.353/ Bnr. 26)

Grensemerker til min eiendom (Gnr. 353/Bnr. 26) som jeg kjøpte 1971 og som ble oppmålt 30.juli 1979. hvor det fulgte med kart over Bratshaug hyttefelt. Etter ny oppmåling foretatt 3/5 2017 viser ett annet Kart og matrikkelbrev, den nye oppmåling har jeg ikke godtatt. Jeg påpekte på stedet at her var det noe som ikke stemte, men det var som å snakke for døve ører. Dette er Audun Helge Bratshaug, Nina og Eirik Skurtveit, Per Atle Sete den gang Meland Kommune og nå Alver Kommune. Alle er informert om dette. Håper Alver kommune rydder opp i saken, for det har vært nok støy denne saken og i andre saker hvor Nina og Eirik Skurtveit har prøvd å ta seg til rette.

Gangstien over Hennig Helland eiendom. (Gnr.353/bnr.23)

Henning Helland ber meg ta med gangstien gjennom hans eiendom i brevet og spør når stien skal legges utenom hans eiendom. Det skal nevnes at Henning Helland har prøvd å stenge av stien flere ganger men den faste gjengen med Borlaug, Skurtveit, Bratshaug og Jegvan Kaarbø (Gnr.354 / Bnr. 23) fjerner trær og fyller grus i hullene som Hennig Helland har gravd opp. Dette er selvtakt på annen manns eiendom. og er straffbart. Dersom det ikke blir en avklaring med en ny sti utenfor eiendommen innen 15. september 2022 blir den permanent stengt uten varsel.

Dette er en dårlig form for hersketeknikk / misunnelse i ett hyttefelt når, man tenker at man skal reise på hytten for å slappe av og ha det bra og samle krefter til en ny arbeids uke.

For informasjon kommer jeg til å kjøpe et billass med grus etter ferien og som blir tippet på parkeringsplassen.

Dette brevet blir sendt til Alver kommune og Audun Helge Bratshaug sin advokat.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.06.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca. 3,0 meter frå hagestove til gbnr 353/4. Tiltaket er i strid med PBL §29-4 avstandskrav. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå §29-4 avstandskrav, det ligg ikkje føre samtykkje frå eigar av gbnr 352/4.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere på over 50 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Terreghandsaming

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erkl ert 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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

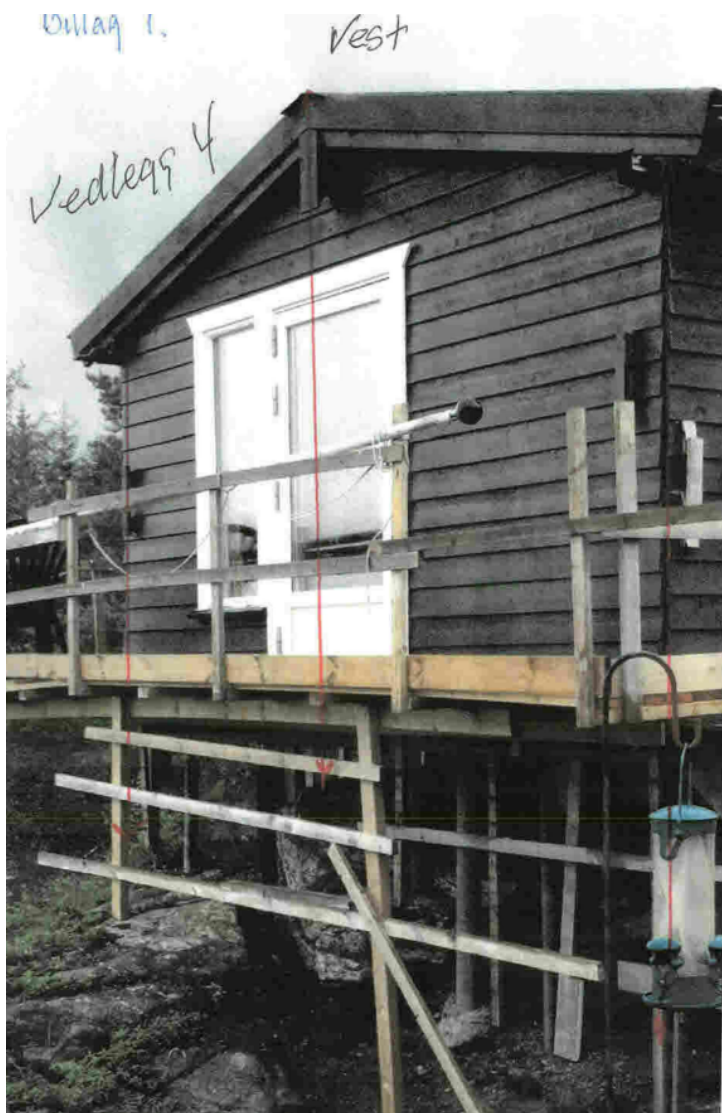
Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.

Tiltaka er illustrert med bilder nedanfor:





Når det gjeld visuelle kvalitetar har søkjar opplyst at:

«Før jeg startet på prosjektet Hagestue, undersøkte jeg med ett større byggefirma i kommunen og Alver Kommune om størrelse og plassering, nabogrensen og vedr. søknad plikt og fikk det samme svar, at det var ikke søknad pliktig, men rapporteringspliktig nå Hagestue er ferdig.»

Tilbygg stue hytten

Dette tilbygg har vert søkt om flere ganger og blitt godkjent, men tiden har løpt fra meg. Da Henning Helland og jeg var inne hos Meland kommune og snakket om den nye felles flytebryggen, tok jeg opp tilbygge til hytten, som er søknad pliktig.»

VURDERING

Plassering

Delar av tiltaket -tilbygg til hytte- vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Delar av tiltaket – hagestove - vert ikkje godkjent, då plasseringa er i strid med PBL §29-4.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca. 3,0 meter frå hagestove til gbnr 353/4. Det er ikkje krav om avstand på meir enn 1,0 meter frå frittliggjande bygg som skal ikkje nyttast for overnatting med bruksareal BRA på under 50 m², jf. §29-4 b). Men i dette tilfelle er hagestove knytte hytte med gangbru og utgjer tilbyggkonstruksjon og såleis må ha minst avstand på 4,0 meter frå nabogrensa. Tiltaket er i strid med PBL §29-4 avstandskrav. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå §29-4 avstandskrav, det ligg ikkje føre samtykkje frå eigar av gbnr 352/4.

Visuelle kvalitetar

Delar av tiltaket – tilbygg til hytte- har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld hagestove kan ikkje kommune sjå at denne delen av omsøkt tiltak stetter krav i PBL § 29-1 Utforming av tiltak, §29-2 Visuelle kvalitetar, §29-4 Byggverkets plassering, høgde, avstand til nabogrense.

Etter kommune si vurdering kan legalisering av hagestove gje negativ verknad og uheldig presedens for homogen utbygging i heile fritidsbustad område. Heile konstruksjonen har dominerande og provisorisk karakter, som ikkje tar omsyn til byggeskikk i opphavleg hytteområde på Bratshaug.

Hagestove har unaturleg tilknytninga til eksisterande hytte via gangbru og vurderast som ikkje frittliggjande konstruksjon, men som del av fritidsbustad i form av tilbygg. Takvinkel på hagestove fråviker frå opphavleg takvinkel på hytte. Vindauga på hagestove er ikkje tilpassa bygningsmiljø i område, er gjennomgåande frå golv til tak og er for dominerande på byggets fasadar. Det er uheldig med 7 store vindauga i tillegg til glasdør og 1 kvadratisk vindauga på fasadar.

I denne konkrete saka strider både tiltakets form, vindaugsvolum, unaturleg høg plassering i terrenget med visuelle kvalitetar som kommune må ivareta i sakshandsaminga.

Plassering av konstruksjon oppå pelar på eksisterande kollen- høgaste punktet på eigedommen gbnr 353/26- strider med omkringliggjande bygg som ligg lågare i terrenget. Kommune er samd med naboar som skrivar følgjande:

«Det som verre er, er at tiltakshavar har tatt utgangspunkt i det som må være hans eiendoms høyeste punkt og bygget ut over terrenget som skråner sterkt nedover mot Bratshaug (bnr 4), Borlaug (bnr 22) og Nedrelid (bnr 19). Terrengets helling er kompensert ved at byggverket står på stylder av ulike lengder og dimensjoner.»

Hagestove kan, etter vår mening, plasserast med tilpassing til naturleg terreng utan kunstig forhøgning i dette tilfellet, då eigedommen ligger høgt i forhold til omgjevnader og naboeigedommar.

PBL § 29-2 stiller krav om at byggverkets utforming må harmonere med omgjevnader. Dette gjeld både naturgitte omgjevnader som eksisterande terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgjevnader der faktorar som volum, form, materiale og farger høyrer med i vurderinga. Administrasjonen kan ikkje sjå at hagestove harmonerer med fritidsbustad eller andre bygg i nærleiken.

Kravet til god visuell kvalitet skal også tolkast med høve til tiltakets storleik og synlegheit. Når byggverket i seg sjølv skal vurderast, må kommune ta omsyn til byggets utforming med volum, dimensjonering og formuttrykk, samt materialbruk og fargeval.

Storleik på ca. 23 m² bruksareal er ikkje kritisk i denne saka, men utforming av hagestove på høgdedrag oppå pelar gir feil dimensjonsuttrykk og skaper ekstra volum og gjer tiltaket unaturleg høg.

Terrasse og gangbru til hagestove bringer unaturlege frammed elementa i hytteområde både i form og dimensjonar og kan ha negativ presedenseffekt. Tiltakshavar skrivar at både terrasse og gangbru skulle fjernast i nærmaste framtid og inngangen vert plassert på motsett side illustrert i billag 1b.

Administrasjonen forstår tiltakshavar sitt ønske om utsikt frå hagestove, men kan tilrå å plassere den med naturleg tilpassing i terrenget og utforme tiltaket med balansert harmonisk uttrykk.

Privatrettslege tilhøve

Administrasjonen kan ikkje sjå utfordringar knytte til privatrettslege rettigheter jf. pbl. § 21-6.

Nabomerknad

Administrasjonen vil vurdere nabomerknader nedanfor.

Hovudmomenta i nabomerknader er:

1. Gjenbuare ble ikkje varsla om tiltaka.
2. Tiltaka er oppført ulovleg.
3. Nabovarsel var mangelfull.
4. Grensene til 353/26 går klar frå oppmålingsforretninga i 2017 og avstand på 3,3 meter er i strid med avstandskrav PBL §29-4.
5. Estetik.
6. Utrydding av vegetasjon mellom gbnr 353/26, 353/22, 353/19.

Vurdering av nabomerknader:

1. PBL §21-3 gir klar rettleiing at nabovarsel skulle sendast til både naboar og gjenbuare. Administrasjonen legger til grunn at i denne saka har både naboar og gjenbuare fått kjennskap til byggesak med teikningar til tiltaka i ettertida. I tillegg ble delar av tiltaka oppført ferdig, det er motteke felles

merknader fra alle naboar og gjenbuare, så administrasjonen konkluderar at nabovarsel er gjennomført.

2. Det er korrekt at det er søkt om legalisering av tilbygg til hytte og hagestove som ble utført utan løyve. Kommunen sin praksis når det er utført ulovleg arbeid påpeikt i sak 21/3446 er at det vert gitt moglegheit til å søkja slik at tiltaket kan verta i tråd med gjeldande lovverk. Det er gjeve anledning å legalisere ulovleg tilhøve knytt til utbygging av hytteeigedommen.
3. Det var manglar i søknaden mottatt 09.06.22. Etter mangelbrev har søkjar kome med naudsynt dokumentasjon i saka den 20.07.22 og 19.09.22 mellom anna ble det sendt opplysningar til naboar. Søknaden inneheld tilstrekkeleg dokumentasjon til at kommunen kan ta stilling til det omsøkte tiltaket.
4. Avstand frå hagestove til felles grense mot gbnr 353/4 er ca. 3,0 m på situasjonsplanen datert 08.06.22. Etter PBL §29-4 kan frittstående hagestove plasserast 1 meter frå nabogrensa. I dette tilfellet er hagestova knyta til hytte med gangbru og vurderast som tilbygg, då krevjast det avstand på 4 meter frå tilbygget til nabogrensa eller dispensasjon frå avstandskrav. Merknaden er teke til følgje. Avslaget fører til riving av heile hagestove i samsvar med pålegg frå Miljø og tilsyn avdelinga i sak 21/3446 datert 03.06.22.
5. Estetikk. Administrasjonen er samd med naboar i at delar av tiltaket - hagestove - strider med PBL § 29-2. Merknad er teke til følgje.
6. Utrydding av vegetasjon mellom egen hytte og naboeigedommar er privatrettsleg sak mellom tiltakshavar og naboar som skal ikkje vurderast i denne saka.

Merknader ble delvis teke til følgje i denne saka. Naboar og gjenbuare skal få vedtaket til klagevurdering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Tekniske krav til byggverk

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

Administrasjonen stillar spørsmål om tryggleik av uforsvarleg/usikra altan på hagestove.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- 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.
- 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

Ved evt. klage skal det sendast dokumentasjon på at hagestove er frittliggjande, på at gangbru og terrasse på hagestove er fjerna.

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.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før 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, referer til saknr.: 22/4772

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Teikning
Situasjonskart, brev til Alver kommune av 20.05.2022, foto og teikning
Teikningar
Grad av utnytting
Kart
Fasade
Skisse
Tegninger

Kopi til:

Audun Helge Bratshaug	Skjelangervege n 779	5917	Rosland
Eirik Magnus Skurtveit	Baneveien 35	5010	Bergen
Jorunn Bodil Bratshaug	Skjelangervege n 773	5917	Rosland
Kjell Johannesen Borlaug	Haukedalsbotn 93	5119	ULSET
Kjersti Borlaug	Haukedalsbotn 93	5119	Ulset
Lars Nedrelid	Postboks 9 Skjoldtun	5813	BERGEN
Nina Marie Skurtveit	Baneveien 35	5010	Bergen
Reidun Nedrelid	Postboks 9 Skjoldtun	5813	BERGEN

Mottakarar:

Roy William Ottemo	Holsbergstien 6	5918	FREKHAUG
--------------------	-----------------	------	----------