



Terje Jan Nilsen
Myrdalskogen 151
5117 ULSET

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/18400 - 21/42959

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

Dato:
20.06.2021

Løyve til oppføring av tilbygg til hytte med dispensasjon - gbnr 351/50 Landsvik

Administrativt vedtak: Saknr: 706/21
Tiltakshavar: Terje Jan Nilsen
Ansvarleg søkjar: Terje Jan Nilsen
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett med dispensasjon

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen til kommunedelplanen for Meland for oppføring av tilbygg til fritidsbustad i område avsett til spreidd bustad på gbnr 351/50.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 a) vert det gjeve løyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.01.21 mottatt 01.02.21 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med tidlegare løyve i sak DNT 010/13 til påkopling.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg- slamavskiljar for gråvatn i samsvar med tidlegare utsleppsløyve i sak DNT 011/13 og utførast i samsvar med godkjent VA- situasjonsplan.

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 16 m² og bygd areal (BYA) ca. 16 m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid knytte tilbygg, leidningsnett for tilkopling av tilbygget til eksisterande vassløysning og utsleppsanlegg – slamavskiljar for gråvatn. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det er omsøkt veg til hytte i eigen sak 20/18389. Vegen vert handsama i eget vedtak og er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommunedelplanen i Meland mottatt 10.06.21.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.11.21 og supplert 15.12.20, 01.02.21 og 10.06.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 4.02.20, 27.05.21.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar 15.12.20, 01.02.21 og 10.06.21. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som SB_21- spreidd bustad føremål.

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen til kommunedelplanen for Meland for oppføre tilbygg til hytte i område avsett til spreidd bustad.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving den 10.06.21:

SØKNAD OM DISPENSASJON.

Vi søker med dette om dispensasjon fra de kommunale rammebetingelsene i arealdelen til Kommuneplanen for tilbygg til fritidseiendom i område for spredt bebyggelse SB-21 i LNF-område.

Grunngiving: Omsøkte tilbygg avviker ikke fra eiendommens nåværende bruk – fritidsbebyggelse og utgjør kun en liten utvidelse av eksisterende bruksareal.

Areal- og ressursdisponeringen etter tilbygg vil ikke forringe bruken av tomten som er på 1311 kvm. Eksisterende godkjente bebyggelse utgjør 31 kvm og øker med et tilbygg på 16 kvm som gir et totalareal på 47 kvm. Kommunen opplyste i september 2020 at hytter i kommunen kunne lovlig bygge på eksisterende hytte med 50 kvm, det tilsvarer en hytte totalt på 81 kvm. Så selv med utbygging av de totalt tillatte 50kvm ville arealdisponeringen av eiendommen ikke vært forringet.

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 føre to merknader i saka: frå eigar av gbnr 351/55 og frå eigar av gbnr 351/3.

1a) Merknaden frå eigar av gbnr. 351/55 ved e-post av 24.02.21 lyder:

Viser til saksnummer 20/18400 ang byggesak på Landsvik Gnr351,Bnr50. av 26.01.2021 mottatt alver kommune 01.02.2021. Jeg Kenneth L Johnsen eier eiendom 351/55 og har ikke mottatt nabovarsel på overnevnte sak og har endel innspill på dette. Høsten 2020 fikk jeg fremvist en skisse av Rita schjønningesen og Terje jan nilsen ang en utvidelse av hytten for bygging av et lite bad på 4 kvm der hvor inngangspartiet er pr i dag. Jeg kunne ikke se at det ville ha noen betydning for min eiendom sin del så jeg skrev under på nabovarsel om dette. På søndag den21.02.21 fikk jeg opplyst og fremvist papirer på at dette ikke var riktig lenger da denne aldri ble sendt til alver kommune. Istedet ble det laget nye tegninger og det opprinnelige nabovarselet ble lagt ved. Når jeg ble vist de nye tegningene og teksten der det står at det ikke er noen merknader til det nye tilbygget ble jeg ganske oppbrakt da jeg fortod at jeg er blitt løyet for og forsøkt ført bak lyset i denne saken. Jeg legger ved en skisse av det som i utgangspunktet skulle søkes om. At nabo kan påstå at det ikke er noen av naboene som har merknader til bygget er pga ingen har sett noen papirer på det før nå nylig. Jeg forventer at det blir gjort en ordentlig gjennomgang og evt nabovarsling på nytt. De nye tegningene viser at bygget som er tiltenkt blir veldig ruvende i terrenget og ikke tilbaketrukket som nabo hevder. Videre vil jeg klage på avløpsplanene de har lagt frem da det vil renne inn i min hage. Det som var godkjent den gangen gråvannstanken var montert var en liten vask på eksisterende kjøkkenet som er i dag. Nå vil de bygge på 16kvm i stedenfor 4kvm som var utgangspunktet for søknaden. Bygge fullt bad med dusj, vaskerom og nytt kjøkken. Dette mener jeg er helt uholdbart da det vil bli en helt annen bruk av eiendommen med tilrettelegging av flere soverom til feks barn og barnebarn og med det en vesentlig større bruk av vann som igjen vil resultere i betydelige ulemper for min eiendom da alt overvannet vil renne rett inn i min hage. Avløpet bør legges et helt annet sted så det kan renne ut i egnet grøft. Ikke sånn som det planlagt i dag. Det går ikke an å leve med. Ønsker snarlig tilbakemelding på min henvendelse ang dette.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad frå eigar av gbnr 351/55 ved e-post, datert 18.02.21. Tiltakshavar opplyser at:

Vedr.: Merknadene fra naboer Kenneth L. Johnsen, 351/55 og Egil Landsvik, 351/3 til TILBYGG.

A. Nabovarsel.

A1. Etterlysning av nabovarsel.

Om vi har bidratt til å skape uleilighet for naboene beklager vi virkelig for vi ønsker et godt forhold til naboer.

Vi nabovarsler gjerne på nytt.

Fritidseiendommen ble kjøpt sommeren 2020, 23.juni og overtatt 7.juli.

Siden da har vi vært i en stadig dialog med Alver kommune om gangen i en planleggingsprosess for å få en løsning om etablering av et sanitærrrom.

Den eneste grunnen til det etterlyste ekstra nabovarsel kan være at det kan ha oppstått misforståelser mellom oss og informasjonen fra ulike aktører i Alver kommune med hensyn til vår oppfattelse av gitte informasjon.

B. Kenneth L. Johnsen sine merknader.

- B1. Utvidelse av kjøkken.
- B2. Flere soverom.
- B3. Sanitærrrom.
- B4. Økte avløpsforhold.
- B5. Ruvende bygg.
- B6. Økt bruk av bygg på eiendommen.

Vårt ønske om et mer tjenlig sanitærrrom enn det eksisterende på 1,5 kvm med kun et elektrisk do var starten på en prosess om et tilbygg som ble nabovarslet. Kommunen kunne som eneste løsning godta renseanlegg ved etablering av vannklosett. Ved innhenting av priser viste det seg å bli uforholdsmessig kostbart.

Etter dette kan nevnte misforståelsene ha oppstått.

Entreprenørene som ga prisene på renseanlegg så dessuten mørkt på å installere anlegget og fjerne eksisterende gråvannstank siden det ikke var kjørevei til eiendommen.

Den varslede løsningen måtte derfor frafalles. Senere viste det seg at varslet løsning ikke lot seg gjennomføre på grunn av at grunnforholdene var uegnet til bebyggelse.

Kommunen ønsker seg også kjøreveg til eiendom for jevnlig tømmingen av gråvannstanken.

Krav fra kommunen ved tilbygg til fritidsbolig er tillatt på inntil 50 kvm som må henge fast i eksisterende bygning og kan ha en høyde på mønet på inntil 9 meter (PBL).

Ny prosjektering måtte til og nye samtaler med ulike aktører i Alver kommune.

Kommentarer til Kenneth L. Johnsen (351/55) sine detaljerte påstander og merknader:

På grunn av de nyoppdagete grunnforholdene har det i ettertid vist seg at den opprinnelige løsning ikke var mulig å gjennomføre. Det har utløst en domino-effekt med endringer i eksisterende fritidsbygg.

B1. «Utvidelse av kjøkken.»

Nytt innebygget inngangsparti måtte legges der kjøkkenet er i dag. Derfor måtte kjøkken flyttes til eksisterende soverom 2. Soverom og kjøkken har samme gulvareal. Nytt inntegnet kjøkken representerer derfor ingen utvidelse som det påstås. De samme enhetene i nåværende kjøkken flyttes bare over i nåværende soverom 2.

B2. «Flere soverom.»

Når soverom 2 ble kjøkken måtte det kompenseres for i ny løsning lagt i nytt tilbygg. Nytt soverom i siste løsning for tilbygg har tilsvarende størrelse som eksisterende soverom 2. Det er altså ikke etablert flere soverom som det påstås.

B3. «Sanitærrrom.»

Baderommet sine enheter i det foreliggende omsøkte har ikke endret seg fra det opprinnelige varslede. Eneste endring er at vannklosett er erstattet med kompostering-toalett som er en mer miljøvennlig løsning enn vannklosett. Gråvannstanken er dimensjonert for de omsøkte enhetene vask, dusj og vaskemaskin.

B4. «Økte avløpsforhold.»

Det blir ingen økt avrenning i forhold til nåværende avrenning.

Alt vann går til lukket gråvannstank som tømmes jevnlig av Alver kommune. Vi har imidlertid endret tømming av gråvannstanken fra hvert 4. år til annet hvert år. NORVA 24 (firma som står ansvarlig for tømming) uttaler at:

Der er ingen fare for noen avrenning til eiendommen til Kenneth L. Johnsen 351/55.

Det betyr ingen økt, som påstått, avrenning ned mot eiendom annet enn dagens naturens terrengmessige regn-vannavsig.

B5. «Ruvende bygg.»

Sett ut fra kommunens tillatte størrelse som nevnt ovenfor (se side 1 ovenfor), på et tilbygg til fritidsbolig er det en overdrivelse å si at bygget er ruvende. Høyden på tilbyggets møne tilsvarer høyden på pipen i eksisterende bygg. De små vinduene i hems tilsvarer takvindu i eksisterende fritidsbolig.

B6. «Økt bruk av bygg på eiendommen.»

Omsøkte bygg gir ingen annen bruk av flere personer enn eksisterende bygning har hatt siden hytten ble kjøpt.

Vi håper med dette våre svar på klager, at dette er siste hindring på vei mot et godkjent TILBYGG. Vi håper også på en snarlig behandling av saken om tilbygget etter ny nabovarseling med svarfrist på 14 dager.

1b) Eigar av gbnr 351/55 sendt følgjande merknader etter svar frå tiltakshavar ovanfor i e-post av 19.04.21:

Viser til forrige klage ang saksnr. 20/18400.

Jeg har nå mottatt rekomandert brev fra schønningesen og nilsen ang byggesak på Gnr.351, Bnr50 der det redegjøres for de klager som er kommet inn. Jeg er ikke tilfreds med de svar som er lagt frem når det gjelder avløps planene bla. Lurer på hvordan Norva kan hevde at avløpstanken kan være helt tett og at det ikke vil renne noe som helst ut av den når den er designet for at overvannet skal renne ut? Jeg mener fremdeles at det bør legges evt slange til egnet grøft så jeg ikke blir skadelidende av dette på noen måte verken nå eller i fremtiden. Videre vil jeg si at utformingen på bygget og takkonstruksjon burde vært tegnet om sånn at det står mer i stil med eksisterende bygg bla med tanke på valming på tak, høyde på bygg ol.

Tiltakshavar kommenterer i brev mottatt og journalført her 10.06.21:

Vi legger ved dokumentasjon av tanken for å vise dens type og funksjon. Tanken slipper ut gråvann når vannstanden når overvannsutløpet. I den tiden vi har hatt hytten har gråvannstanken blitt tømt av kommunen før vannstanden har nådd overvannsutløpet. Gråvann har derfor ikke rent ut av tanken.

2. Merknaden frå eigar av gbnr. 351/3 ble sendt inn av Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS ved e-post av 25.02.21 og går på både tilbygg og veg. I denne saka tok vi stode kun til tilbygg delen av søknaden og tok ikkje med merknader som går på vegrett og veg.

Utklipp frå merknaden mottatt 26.01.21 i e-posten:

1. INNLEDNING

Det vises til søknad om tiltak på ovennevnte eiendom. Slik det fremgår av byggesaksarkivet til Alver kommune har eier av 351/50 søkt om to tiltak i to forskjellige saker. Sakene synes å ha fått saksnr. 20/18389 - kjøreveg til hytte og 20/18400 – tilbygg.

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS representerer eier av 4631/351/3, Egil Landsvik, i denne sak. Han er nabo til eiendommen 351/50 som de omsøkte tiltak i saken gjelder.

Det inngis med dette merknad i saken på vegne av Landsvik. Merknaden gjelder forhold tilknyttet byggesakene som er avdekket etter at merknadsfristen har utløpt, men som klart vil ha bestemmende betydning for kommunen behandling av søknadene. Slik det fremkommer under er Landsviks oppfatning at det ikke foretatt nabovarsling i tråd med lovens krav samt at tiltakshaver ikke har de nødvendige private rettighetene som omsøkte tiltak forutsetter.

2. SAKENS FAKTISKE SIDE

2.1 Opplysninger gitt i nabovarsel

351/3 Landsvik ble som nabo til eiendommen 351/50 tilsendt nabovarsel datert den 16. september 2020 fra tiltakshaver i ovennevnte sakangående søknad om tilbygg.

Bilag 1: Nabovarsel fra 351/50 av 16.09.2020

I nabovarselet ble det planlagte tiltaket beskrevet som «*Tilbygg mot nord for bad på 4 m2, Biovac renseanlegg*».

I udatert søknad fra tiltakshaver mottatt av Alver kommunen den 20. november 2020 er det vedlagt gjenpart av nabovarslet.

Bilag 2: Gjenpart av nabovarsel

I nevnte gjenpart som er vedlagt søknaden fremgår det at tiltaket gjelder «*Tilbygg mot nord ca. 14 kvm. for bad/do (surreddass) og gang*» samt «*Tilkomsvei L=24, b=2,5m til hyttegrense fra eksisterende veg i følge skyldelingspapirer.*». Videre fremgår det av brev fra tiltakshaver til Alver kommunen av 26. januar d.å. at tiltaket blir 16 kvm.

Det er følgelig ikke samsvar mellom det nabovarslet som 351/3 Landsvik har mottatt og den gjenparten som er fremlagt i selve søknaden, da det er varslet et tilbygg med størrelse tilsvarende en tredjedel av omsøkte areal. Videre synes tilbygget ut ifra tilsendte tegninger også å inneholde rom for varig opphold (soverom/hems) og ha en større høyde enn det som er informert om i nabovarslet mottatt av Landsvik.

4. SAKENS RETTSLIGE SIDE

4.1 Mangelfull nabovarsling

Når det gjelder reglene om plikten for tiltakshaver å varsle naboer er dette regulert i plan- og bygningslovens § 21-3. Denne plikten er videre presisert i byggesaksforskriftens §5-2.

Det er videre en grunnleggende forutsetning at den informasjon som oppgis i nabovarslet skal samsvarer med det omsøkte tiltaket.

Som det fremgår ovenfor samsvarer ikke de opplysningene som tiltakshaver har gitt i nabovarslet i sak 20/18400 med det omsøkte tiltak.

Da plikten til å varsle naboene ikke er oppfylt kan ikke søknaden om tilbygg anses for å være fullstendig slik at de ikke kan tas til behandling av kommunen.

Kommunen bes følgelig om å pålegge tiltakshaver å sende nytt nabovarsel, slik at tiltakshaver gis anledning til å vurdere tiltaket og fremme eventuelle merknader til saken i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter samt forvaltningsloven.

5. AVSLUTNINGSVIS

Da søknadene i både sak 20/18389 og 20/18400 ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven skal kommunen avvise begge søknadene.

Tiltakshavar **har kommentert** nabomerknad frå eigar av gbnr 351/3 relatert til tilbygg ved e-post, datert 18.02.21. Tiltakshavar opplyser at:

Vedr.: Kommentarer til kommunen sine mottatte merknader til våre søknader om tilbygg og etablering av kjørevei for fritidseiendommen gnr.351, bnr.50 Landsvik 89, 5917 Rossland i Alver kommune.

Vedr.: Merknadene fra nabo Egil Landsvik, 351/3 om etablering av 24 meter KJØREVEI fremført 26. 02. 2021, av Advokatfirmaet Landsvik & Larsen i ettertid nevnt «L&L».

Punkt 1 & 2. Innledning & Sakens faktiske side.

Merknader fra Egil Landsvik, grunneier 351/3 via L&L vedrørende manglende nabovarsel for TILBYGG.

1A. Påstand: *Det er ikke foretatt nabovarsel for tilbygg i tråd med lovens krav.*

Svar: Om vi har bidratt til å skape uleilighet for naboene beklager vi virkelig for vi ønsker et godt forhold til naboer.

Vi nabovarsler gjerne på nytt.

Fritidseiendommen ble kjøpt sommeren 2020, 23.juni og overtatt 7.juli.

Siden da har vi vært i en stadig dialog med Alver kommune om gangen i en planleggingsprosess for å få en løsning om etablering av et sanitærrom.

Den eneste grunnen til det etterlyste ekstra nabovarsel kan være at det kan ha oppstått misforståelser mellom oss og informasjonen fra ulike aktører i Alver kommune med hensyn til vår oppfattelse av gitte informasjon.

Vårt ønske om et mer tjenlig sanitærrom enn det eksisterende på 1,5 kvm med kun et elektrisk do var starten på en prosess om et tilbygg som ble nabovarslet. Kommunen kunne som eneste løsning godta renseanlegg ved etablering av vannklosett. Ved innhenting av priser viste det seg å bli uforholdsmessig kostbart.

Etter dette kan nevnte misforståelsene ha oppstått.

Entreprenørene som ga prisene på renseanlegg så dessuten mørkt på å installere anlegget og fjerne eksisterende gråvannstank siden det ikke var kjørevei til eiendommen.

Den varslede løsningen måtte derfor frafalles. Senere viste det seg at varslet løsning ikke lot seg gjennomføre på grunn av at grunnforholdene var uegnet til bebyggelse.

Kommunen ønsker også kjøreveg til eiendom for jevnlig tømningen av gråvannstanken.

Vedrørende størrelse på tilbygg: Krav fra kommunen ved tilbygg til fritidsbolig er tillatt på inntil 50 kvm som må henge fast i eksisterende bygning og kan ha en høyde på mønet på inntil 9 meter (PBL) og at tilbygget må være koblet sammen med eksisterende bygning.

Ny prosjektering måtte til og nye samtaler med ulike aktører i Alver kommune. Nytt bygg for sanitærrom med komposterings-do pluss overbygget inngangsparti for at tilbygg skulle henge i eksisterende bygg. Nytt forslag ble utarbeidet og innsendt etter avtale med kommunen. Imidlertid var det ikke slutt på vidervedighetene våre.

Ved juletider med frost viste det seg å være frost-sprengninger i grunnen der overbygget gangareal (og tidligere baderom) var planlagt, viste seg å være ubebyggbart.

Ny prosjektering måtte til med nye konferanser med Alver kommune. Ny planløsning med reviderte tegninger ble innsendt etter dialog med Alver kommune og utgjør nåværende løsning på 16 kvm.

På grunn av de nyoppdagete grunnforholdene har det i ettertid vist seg at den opprinnelige løsning ikke var mulig å gjennomføre. Det har utløst en domino-effekt med endringer i eksisterende fritidsbygg.

Som redegjort for ovenfor har ikke vår hensikt vært å føre noen bak lyset. Vi har søkt å følge rettledning og info fra kommunen.

Punkt 4. Sakens rettslige side.

4.1. Mangelfull nabovarsling.

Påstand: Søknad om tilbygg er ikke forsvarlig varslet.

Svar: Er grundig redegjort for ovenfor. Vi varsler tilbygg på nytt.

Punkt 5. Avslutningsvis.
Påstand: Da begge søknadene for tilbygg og veisøknad ikke oppfyller kravene i PBL skal kommunen avvise begge søknadene.
Svar: Ovenfor har vi redegjort for og svart på påstandene fra Kenneth L. Johnsen 351/55 og fra L&L på vegne av Egil Landsvik 351/3 og mener vi er berettiget til å få begge søknadene godkjent. Tilbygget vil vi nabovarsle på nytt. L&L sine ankepunkter er juridisk undersøkt sammen med underbygging av uttalelser og dokumenter fra Alver kommune.

Vurdering av nabomerknader

Administrasjonen har vurdert merknader som går på tilbygget. Begge merknader går på manglende og feil opplysningar i første nabovarsel, sendt 12.10.20. Det vart m.a. opplyst at det skal søkjast om tilbygg på ca. 4m² og nytt utslepp via minireinseanlegg Biovac. Tilbygget vart revidert og auct bruksareal frå 4 m² til 16 m² og reviderte teikningar ble nabovarsla på nytt den 05.04.21. I ettertid har tiltakshavar endra planer om nytt utsleppsanlegg og skal behalde eksisterande gråvassutslepp, godkjent i 2013.

Vi vurderer at merknader som går på manglende nabovarsel og ufullstendig søknad om tilbygg utgår etter nytt nabovarsel ble sendt 05.04.21.

Eigar av gbnr 351/55 meiner at tilbygget verker «veldig ruvande i terrenget og ikkje tilbaketrukket, som nabo hevden».

Administrasjonen er usamd med eigar av gbnr 351/55 at tilbygget er ruvande og vurderer 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.

Så lenge tilbygget står 4,5 meter frå nabogrense kan det godkjennast jf.BPL §29-4.

Eigar av gbnr 351/55 skrivar at utsleppsplanar kan ikkje akseptast og utsleppet renner inn i hans hagen.

Tiltakshavar skrivar den 10.06.21 at:

«Det skal installeres snurredo - et biologisk toalett uten avrenning. Avløp fra vask og dusj er definert som gråvann og går således til gråvannstanken. Installasjon av vaskemaskin fratalles og er ikke nødvendig for oss. Vi legger ved dokumentasjon av tanken for å vise dens type og funksjon. Tanken slipper ut gråvann når vannstanden når overvannsutløpet. I den tiden vi har hatt hytten har gråvannstanken blitt tømt av kommunen før vannstanden har nådd overvannsutløpet. Gråvann har derfor ikke rent ut av tanken.»

Norva 24 stadfester i e-posten av 18.06.21 at tidlegare godkjent montert slamavskiljar på 1m³ er i orden og at det er inngått avtale om ekstratømming av den: ikkje hvert 4.år som er vanleg for hytteeigedommen, men hvert 2.år som for bustad.

Byggesak i samråd med Miljø og tilsyn avdelinga vurderer eksisterande utsleppsløysing med gråvatn om slamavskiljar som tilfredsstillande, då det skal ikkje monterast toalett med svartvatn-utslepp og tilbygget har ikkje vesentleg auking av bruksarealareal med 16 m².

Merknader ble ikkje teke til følgje.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.01.21 mottatt 01.02.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 4,5 meter
Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.
Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn i tidlegare sak DNT 010/13 i Meland kommune.

Det er gjeve utsleppsløyve i sak DNT 011/13. Utsleppsløyve gjeld gråvassutslepp via slamavskiljar på 1 m³.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tilbygg utløyser ingen krav om kjørbar veg til hytten. Tiltakshavar har gangveg/sti frå privat veg til hytten per dags dato. Det er usamd mellom eigar av gbnr 351/3 og tiltakshavar om vegrett heilt fram til hytten over gbnr 351/3.

Det er søkt om oppføring av kjørbar veg i eigen sak 20/18389. Dette vedtaket omfattar ikkje vegløyving.

Terrenghandsaming

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

Visuelle kvalitetar

Tiltaket er prosjektert 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 sækjar 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).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.
Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 innafør 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 dispensasjonen kan medføre.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å godkjenne små tilbygg på under 50 m² på eksisterande bygd eigedommar i LNF-spreidd område.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som SB_21- spreidd bustad føremål. Dispensasjonen frå arealføremål er påkravd fordi det skal oppførast tilbygg til hytte, ikkje til bustad. Det er opning i pkt.3.2.1 og i pkt.3.2.2 KDP Meland for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad og hytte i LNF-spreidd med samla bruksareal på opptil 100 m². Det er i same pkt.3.2.1 og 3.2.2 i planen opning til tiltak etter PBL §20-4 slik dette omsøkte tilbygget er. Skulle tilbygget oppførast til bustad, kravde tiltaket ingen dispensasjon frå planføremålet.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Omsyna bak LNF-spreidd bustad formålet er å opne for nokon avgrensa bygging men samstundes å sikre område for landbruksproduksjon, ikkje byggje på dyrka eller dyrkbar mark, innmarksbeite eller områder med særleg verde for friluftslivet.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-spreidd bustad område vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for oppføring av nytt tilbygg til hytte med beskjeden storleik på 16 m².

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

1. Kommunen er positiv til tilbygg til tidlegare bygd eigedommen i LNF-spreidd områder.
2. Tiltaket vil ikkje innebere noko interessekonflikt for landbruk, natur og friluftsområde på ein slik måte at dei nasjonale føringane vert tilsidesett.
3. Eigedommen vart bygd frå før av og tiltaket medfører ikkje terengingrep.
4. Tiltakshavar får betre leve- og helsevilkår.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-område er klart større enn ulempene.

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

Visuelle kvalitetar

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

Privatrettslege tilhøve

Kommune finn at privatrettslege tilhøve for oppføring av tilbygg er på plass i denne saka.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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.
- 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 nabovarlast 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 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 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 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/18400

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.

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande

Larissa Dahl

Avdelingsleiar

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Rita Irene Schjønningesen	Myrdalskogen 151	5117	ULSET
Terje Jan Nilsen	Myrdalskogen 151	5117	ULSET