

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-428/127, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 05.01.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
009/23	Utval for areal, plan og miljø	18.01.2023

Klage på gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar til einebustad- gbnr 428/127 Kvalheim Nedre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå nabo på administrativt gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar til einebustad- gbnr 428/127 Kvalheim Nedre i sak 20/7073 med saknr 961/22, datert 06.09.2022, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 18.01.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 009/23 Vedtak:

Klagen frå nabo på administrativt gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar til einebustad- gbnr 428/127 Kvalheim Nedre i sak 20/7073 med saknr 961/22, datert 06.09.2022, vert ikkje teke til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 961/22

Tiltak: To av tre støttemurar

Søknadstype: Ferdigattest

Eigedom: Gbnr 428/127

Adresse: Marøyvegen 25, 5937 Bøvågen

Tiltakshavar/eigar: Anita Henriksen og Knut Asle Geitle
Klagar: Nabo – gbnr 428/128 – Terje Oseberg Askeland

Vedtaket av 06.09.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for to støttemurar på gbnr 428/127, godkjent i rammeløyve av 09.07.20 i sak 20/7073.
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Gbnr 428/127 og gbnr 428/128 er begge er bebygd med einebustad. Ein 28 meter lang og samanhengande støttemur, som sto i nabogrensa er prøvd legalisert. Muren er nå delt opp i tre murar, der mur 1 -2 framstår som en terrassert mur med grøn beplanting i mellom. Mur 1 på bakkeplan står framleis i nabogrensa. Mur 2 er trukket lengre bort frå nabogrensa. Mur 3 er innafor tiltakshavars gjerde framfor hans einebustad. Det er søkt om og gjeve ferdigattest for mur 1-2 i vedtak av 06.09.2022. Mur 3 er ikkje omsøkt og ikkje gjeve ferdigattest. Mur 1-2-3 er påklaga av klagar då klagar meiner at mur 1-2-3 høyrer saman som ein mur.

Byggesak var på synfaring og dokumenterte med bilete den 03.06.2020 av opprinneleg ein samla mur. Bileta viser før situasjonen. Miljø og tilsyn har i sak 20/3212 følgd opp saka som ulovleg støttemur. Dei var på synfaring på staden den 13.10.2022 og dokumenterte dagens situasjon. Mur 1 er ca 1,15 meter på det høyeste. Frå topp mur 1 til topp mur 2 er det 1,95 meter på det høyeste. Mur 2 er trekt 1,6 meter inn fra mur 1. Mur 3 liggjer 0,6 meter inn frå mur 2. Mur 3 er delvis fylling og delvis mur 0,5 meter steinfylling og 0,5 meter mur. Ulovlegheitsoppfølginga er satt i bero i påvente av at tiltaket vert omsøkt og godkjent av avdeling Byggesak samt utfall av klagehandsaminga.

Saka er preget av lang og omfattande historikk. Kommunedirektøren går ikkje gjennom heile denne historikken. Det er ønskeleg å trekkje fram opplysningar/vedlegg som klargjer sjølve klagen på ferdigattesten for støttemurarane.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå nabo over delegert vedtak av 06.09.2022.

Klagen er sendt til uttale til ansvarleg søkjar utan å ha mottatt tilsvar.

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka.

Vedtaket av 06.09.2022 er sendt ut same dag. Klagen er datert 08.09.2022 og rettidig mottatt (innan rett tid) 09.09.2022. Klagen er supplert 07.10.2022 med bilete og utgreiing og sist supplert 19.12.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Historikk

Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av mur, datert 09.07.2020:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. Pbl § 12-4 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av forstøtningsmur som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av mur på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.02.20 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. Det vert krevd uavhengig kontroll av prosjektering for konstruksjonstryggleik for tiltaket, jf. pbl §24-1.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande sendast inn:

1. Detaljteikningar for prosjektert mur med berekningar av konstruksjonstryggleik.
2. Erklæring for uavhengig kontroll av prosjektering for konstruksjonstryggleik med kontrollplan.»

Igangsettingsløyve for riving av delar av muren og oppføring av ny støttemur, datert 25.03.2022:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), e), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket - riving av delar av muren og oppføring av ny støttemur på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 09.07.20 med vilkår gjeld for tiltaket.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.»

Ferdigattest for to støttemurar, datert 06.09.2022:

«VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for to støttemurar på gbnr 428/127, godkjent i rammeløyve av 09.07.20 i sak 20/7073.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.»

«Ansvarleg søker har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka 20/7073 datert 09.07.2020. For tiltak med krav til uavhengig kontroll ligg det føre dokumentasjon for utført sluttkontroll.»

Kart/foto

Før situasjon – synfaring Byggesak 03.06.2020





Endra situasjon – bilete vedlagt supplering av klagen 07.10.2022.

Klagar skriv: «Orange linje viser høyde 2,80 meter. Dette er planert Byggraad og Geitle fikk godkjent av Alver kommune i mars 2022. Det er og høyden Byggraad har bekreftet i forbindelse med ferdigstilling av mur 1 og 2. Bildet viser tydelig at det er signifikant forskjell mellom godkjent tiltak og det Geitle har bygget.»



Siste dokumenterte bilete med synfaring av Miljø og tilsyn i ulovlegheitssaka, datert 13.10.2022



Klagegrunnar

Klagen, datert 08.09.2022 og mottatt den 09.09.2022, er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Muren er bygget høyere enn forutsetningene gitt i rammeløyve fra Alver kommune. Godkjent høyde er 280 cm. Bygget høyde er 417 cm.
- Nederste mur har ikke de kvalitetene som stilles etter TEK ref. tidligere innsendt dokumentasjon.
- Bruk av fellesarealet. Her har Geitle endret lyng og myrområdet til egen plen. Viser til bilder tatt av Geitle, innsendt til Alver Kommune «22/48814 - Dokumentasjon på tilbakeført fellesareal - gbnr 428/127 Kvalheim nedre». Er det vanlig praksis at entreprenør kan foreta seg slike friheter?

Håper Alver Kommune sin tilsynsavdeling kan kontrollmåle murene. Dette kan dere gjøre samtidig som det utføres tilsyn med muren Geitle har oppført i tomtegrensen mot vei, ref. tidligere innsendt varsel.

Klagen er supplert med bilete og utgreiing den 07.10.2022, sjå ovanfor kart/foto.

Klagen er sist supplert den 29.12.2022:

Tar det som en forutsetning at dere leser gjennom hele saken. Vedlegger min kommentar om saksbehandlingsfeil fra Alver Kommune sin side. **Se vedlegg 1.**

Hvorfor er mur nr. 3 utelatt? Alle 3 murer er oppført som et tiltak og må derfor sees i sammenheng. **Se vedlegg 2.**

Skisse av mur vedtatt i rammeløyve sammenlignet med bygget tiltak. **Se vedlegg 3 og 4.**

Vedlegger kommunikasjonen mellom Byggråd AS og Alver kommune 08.04 2022. Her presiserer Geitle sin prosjekterende at muren ikke vil bli bygget høyere enn 2,8 meter.

Har Byggraad AS og Geitle holdt undertegnede og Alver Kommune for narr? Tiltaket som er bygget er 4,17m (se skisse vedlegg 4).

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Ansvarleg søkjar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka 20/7073 datert 09.07.2020. For tiltak med krav til uavhengig kontroll ligg det føre dokumentasjon for utført sluttkontroll.»

Klagar påpeiker at terrassert mur ble utført med stort avvik frå det som ble opphavleg godkjent i rammeløyve av 09.07.20 i sak 20/7073. I tillegg leggjar klagar ved bilder som viser mur nr.3 på toppen. Denne muren er ikkje omfatta av ferdigattest. Det er kun søkt om og gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar. Mur 3 er ikkje omsøkt og ikkje vurdert med den følge at mur 3 ikkje er gjeve ferdigattest og skal ikkje vere med i høgdeberekning. Dette har vore kommunisert frå kommunen til klagar tidlegare i saksprosessen. Klagar vert ikkje høyrte med at «muren» er både mur 1, 2 og 3.

Gjenstand for klagehandsaming er klage på gjeve ferdigattest for to av tre støttemurar, mur 1 og mur 2.

Det står følgjande i klagen:

- Muren er bygget høyere enn forutsetningene gitt i rammeløyve fra Alver kommune. Godkjent høyde er 280 cm. Bygget høyde er 417 cm.
- Nederste mur har ikke de kvalitetene som stilles etter TEK ref. tidligere innsendt dokumentasjon.
- Bruk av fellesarealet. Her har Geitle endret lyng og myrområdet til egen plen. Viser til bilder tatt av Geitle, innsendt til Alver Kommune «22/48814 - Dokumentasjon på tilbakeført fellesareal - gbnr 428/127 Kvalheim nedre». Er det vanlig praksis at entreprenør kan foreta seg slike friheter?

Håper Alver Kommune sin tilsynsavdeling kan kontrollmåle murene. Dette kan dere gjøre samtidig som det utføres tilsyn med muren Geitle har oppført i tomtegrensen mot vei, ref. tidligere innsendt varsel.

Det er oppretta tilsynssak på eigedomen gbnr 428/127 for støttemur ved avdeling Miljø og tilsyn. Byggesak og Miljø – og tilsyn har vore på synfaring og vurdert forhold på staden. Murane vart kontrollmålt.

Det er gjeve kontinuerleg og utførleg veiledning i saka til klagar. I e-post av 24.05.2022 vert det det blant anna vist til:

«Kommune har gitt dispensasjon frå byggegrense regulert i planen , jf.§§ 12-4, 29-4 b) for oppføring av nærmeste muren på avstand 0 m frå din grense. Dispensasjonen ble gitt i rammeløyve av 9.07.20, du har ikke klaget på vedtaket.»

Vedlegg 1 og 2 til klagen er handsama ved søknaden og tidlegare svart ut i saka.

Rammeløyve, igangsettingsløyve og ferdigattest

Rammeløyve gjev ramane til tiltaket og gjev utbyggjar ein berettiget forventning om kva som kan lovleg byggast/etablerast. Nabo gis moglegheit til å kome med nabomerknad til søknad til rammeløyve og til å

påklage vedtaket om rammeløyve. Dette for å sikra medverknad og at naboars interesser. Kommunedirektøren finn det uheldig at klagar ikkje har påklaga rammeløyvet då det er her klagar gis moglegheit til å få sin stemme høyrte og eventuelt få endra gjeve rammeløyve. Utan klage, så vert gjeve rammeløyve gjeldande og gyldig. I vår sak har vi eit endeleg og gyldig rammeløyve av 09.07.2020.

Igangsettingsløyvet følgjer opp rammeløyvet og tydeleggjer ansvarsrettsystemet. Sjølve ramma for prosjektet vert uendra då ramma er gjeve ved rammeløyve. Ved igangsettingsløyvet settast ansvarleg søkjar i stand, saman med dei ulike ansvarlege for dei ulike ansvarsområde, til å sette i gang arbeidet. Med søknad om igangsettingsløyve, så vert det sendt inn gjennomføringsplan. Gjennomføringsplanen viser kva tiltaksklasse tiltaket krevjar og kva arbeid den ansvar den enkelte entreprenør/utførar av arbeidet erklærer ansvar for.

Ferdigattest stadfestar at byggearbeida er ferdige og at tiltaket er utført i samsvar med gjeve rammeløyve og med dei rettsreglar som gjer seg gjeldande for tiltaket, jf. pbl. §21-10. Når arbeidet er ferdigstilt i tråd med rammeløyve og igangsettingsløyve (eventuelt i tråd med eitt-trinns løyve), så vert det sendt inn søknad om ferdigattest for tiltaket. Ansvarleg søkjar erklærer at tiltaket er ferdigstilt i tråd med gjevne løyver og dei rettsreglar som gjer seg gjeldande for tiltaket, jf. pbl. §21-10. Ferdigattest til tiltaket utstedes frå kommunen i tillit til at arbeidet er utført i tråd med gjeve løyver og gjeldande rettsreglar for tiltaket på plan- og bygningsrettens område. Klagar har i vår sak sendt inn klage på gjeve ferdigattest for murar 1-2, der det påberopast at murane ikkje er etablert i samsvar med gjeve rammeløyve. Murane er for høge og må reduserast etter klagars syn.

Toleransegrense for plassering av tiltak + 20 cm i vertikalplanet

Spørsmålet blir om mur 1-2 er utført i tråd med gjeve ferdigattest for toleransegrense for plassering av tiltak i vertikalplanet. Det må også avgjerast kva kommunen vil gjere vidare dersom murane overstiger høgdebegrensinga gjeve i løyvet og såleis ikkje er i samsvar med gjeve ferdigattest.

Det er gjeve løyve til toleransegrense for plassering av tiltak + 20 cm i vertikalplanet (høgda). Dette betyr at mur 1-2 kan kvar for seg vere 20cm høgare eller 20cm lavare enn det som er omsøkt og gjeve løyve til. Tanken er at det må gis et akseptabelt rom for feilmargen for høgde når tiltaket skal etablerast på plassen der avvik med fundamentering, fjell i grunnen mv. kan førekomme. Byggesaksforskrifta (SAK) §6-3 bokstav b) gir kommunen adgang til å fastsette ei toleransegrense for plassering av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkinga). Det er ikkje gitt nokon generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Dette er opptil kommunen å avgjere, men det er krav til at kommunen tar aktiv stilling til spørsmålet om tolegrense. Kommunen har fast praksis med å tillate ei justeringsadgang på pluss/minus 20 cm. i vertikalplanet. Kommunens sin forvaltningspraksis med plassering av tiltak +/- 20 cm i vertikalplanet (høgda), er etter dette ansett å vere i tråd med SAK §6-3 bokstav b).

I vår sak har ansvarleg søkjar og kontrollerande føretak erklært at murar 1-2 er utført i samsvar med Byggesaksforskrifta (SAK), Byggteknisk forskrift (TEK17) og byggeløyve. Administrasjonen har lagt dette til grunn ved handsaminga av ferdigattest. Ansvarleg søkjar har presisert at mur nr. 3 er ikkje del av tiltaket det er søkt om ferdigattest for. Klagar problematiserer ikkje mur 1 og kommunedirektøren leg til grunn at høgda på mur 1 er i orden. Klagar problematiserer høgda til mur 2. I følgje klagar er mur 2 er for høg og ikkje i samsvar med

gjeve rammeløyve.

Klagar viser med innsendt bilete at det er to rader betongblokker i vertikalplanet (høgda) som avviker frå gjeve rammeløyve for mur 2 (sett nedanfrå bakken). Rammeløyvet gav løyve til mur 2 på 2,8 meter.

Kommunedirektøren anser ei betongblokk å vere ca. 20 cm i høgda (eksakt mål er ikkje gitt då kun lengda på betongblokk er målt av Byggesak). Dette gir eit samla avvik på ca. 40cm.

Kommunen vurderar at den nederste rekka er ansett å vere innfor toleransegrense for plassering av tiltak + 20 cm i vertikalplanet (høgda) og innfor gjeve rammeløyve. Dersom betongblokken viser deg å vere nokre cm. høgare enn 20cm, så legg kommunedirektøren til grunn at dette er eit lite avvik som kan gå innunder vertikal toleransegrense + 20 cm.

Den øverste rekka representerer eit ytterligere avvik med ca. 20 cm i høgda og er utanfor tolegrensa for plassering av tiltak + 20 cm i vertikalplanet (høgda). Mur 2 er difor ikkje utført i tråd med gjeve ferdigattest for toleransegrense for plassering av tiltak i vertikalplanet. Det må da avgjerast kva kommunen vil gjere vidare nå som mur 2 overstiger høgdeavgrensia gjeve i rammeløyvet og såleis ikkje er i samsvar med gjeve ferdigattest for dette tiltaket.

Den øverste rekka sitt avvik er ca. + 20 cm i høgda. Kommunen må i slike tilfelle avgjere om dei skal følgje opp dette avviket som eit ulovleg tilhøve etter plan- og bygningslova kapittel 32.

I utgangspunktet har kommunen ei plikt til å følgje opp ulovlege tilhøve, jf. pbl. § 32-1. Alver kommune har sin eigen tilsynstrategi med prioriterte saksområde i tråd med plan- og bygningslova sine krav til forfølgjing av ulovlege tilhøve.

Det er gjeve unntak frå plikten å forfølgje opp det ulovlege tiltaket. Vilkåret er at «overtredelsen er av mindre betydning», jf. pbl. §32-1 andre ledd første punktum. Ordlyden «mindre betydning» viser her til meir bagatellmessige forhold. Omsyna bak er at kommunen ikkje skal bruke tid og ressursar på å handsame ein ulovlegheit når gevinsten av å forfølgje denne målt opp mot tid og ressursar er minimal. Kommunen si avgjerd om å ikkje forfølgje ein mindre ulovlegheit er difor ikkje eit enkeltvedtak med tilhøyrande klagerett. Dette framgår av pbl. §32-1 andre ledd andre punktum at det ikkje er klagerett på kommunen si avgjerd på overtredelser mindre betydning.

I vår sak er den øverste rekka sitt avvik + 20 cm i høgda er eit lite avvik. Soltilhøve/oppleving av muren vert i større grad påverka av heile muren samla sett og ikkje av ei rekke aleine. I tillegg er muren plassert ved innkøyrse/inngangspartiet til nabo som medfører at nabo ikkje nyttar arealet her som sitt primære uteopphaldsareal. Opphald her er mindre og av meir forbigående karakter. Dessutan er det stadfesta med søknad om ferdigattest og ansvarleg kontrollerande at muren samla sett oppfyller krav til sikkerheit og medfører difor ikkje fare for nabo å oppholde seg i nærleik av muren eller for bygningane på hans eigedom. Den øverste rekka med mur kan etter dette ikkje anses å vere eit ulovleg tilfelle som kommunen skal bruke tid og resursar på å forfølgje. Ei heller er dette avviket en del av kommune sin prioritert etter gjeldande

tilsynstrategi. Dette synleggjer samla sett det bagatellmessige og den mindre ulempa den eine ulovlege rekka representerer. Det lille avviket kommer inn under pbl. §32-1 andre ledd første punktum som en overtredelse kommunen kan velje å avstå frå å forfølgje.

Kommunen avstår frå å forfølgje den øverste rekka sitt avvik + 20 cm i høgda då overtredelsen er av mindre betydning», jf. pbl. §32-1 andre ledd første punktum.

Samtidig finn kommunedirektøren det uheldig at mur 2 ikkje er oppført etter gjeve rammeløyve særleg med omsyn til nabo som tydeleg har uttrykk gjennom ei lengre saksgang at han finn avvik frå gjeve rammeløyve svært tyngande for ham som nabo og grunneigar. Som profesjonell part har ansvarleg søkjar og ansvarleg utførande ei særleg plikt, og forventning frå både kommunen og sakens partar, at tiltaket vert utført i samsvar med og i tillit til gjeve løyver. Til dette kjem at klagar som nabo har privatrettsleg rettar, slik som naboloven §2, som han sjølv kan forfølgje overfor nabo i rettssystemet. Privatrettsleg oppfølging er kommunen uvedkommande.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning

av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

20.06.2022	Mur nr 3 - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1758758
20.06.2022	Kommentarer til mur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1758566
20.06.2022	Kommentare til mur nr 3 sendt til Byggråd AS og Multi Prosjekt Team AS kopi Alver kommune kopi	1758567
20.06.2022	Skisse på mur	1758568
13.06.2022	Svar frå søkjar vedk. tilbakeføring av mellombels vegtilkomst	1754039
10.06.2022	Vedkomande søknad om ferdigattest - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1753429
10.06.2022	Kommentarer i sak - gbnr 428/127 Kvalheim Nedre - Oppføring av ny forstøtningsmur	1753258
30.05.2022	Søknad om ferdigattest - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1746954
30.05.2022	3 Situasjonsplan	1746956
30.05.2022	4 Redegjørelse	1746957
30.05.2022	7 Gjennomføringsplan	1746960
30.05.2022	8 Vedleggsopplysninger	1746961
24.05.2022	Svar på spl. om hjemmel for dispensasjon frå byggegrensen på gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1743944
30.12.2022	Kommentar til brev av 19.12.2022 - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1857907
30.12.2022	Deres referanse 207073-2296218 gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1857908
30.12.2022	Vedlegg 1 saksbehandlingsfeil	1857909
30.12.2022	Vedlegg 2 kommentar til hele tiltaket	1857910
30.12.2022	Vedlegg 3 skisse bygget mur	1857911
30.12.2022	Vedlegg 4 snitt av murene	1857912
07.10.2022	Vedlegg til klage på ferdigattest på mur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1815499
07.10.2022	Foto av Geitle sine nye murer sendt Alver kommune	1815500
09.09.2022	Klage på ferdigattest - to støttemurar - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1798260
06.09.2022	Ferdigattest - to støttemurar gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1796613
23.06.2022	Dokumentasjon på tilbakeført fellesareal - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1760866
23.06.2022	Bilde	1760867
23.06.2022	Bilde	1760868
23.06.2022	Bilde	1760869
23.06.2022	Bilde	1760870
23.06.2022	Spørsmål vedr. ferdigstilling/redegjørelse av mur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1760863
21.06.2022	Brev til Alver kommune - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1759487
21.06.2022	Tegning - 1. Snitt av vedtatt tiltak sammenlignet med	1759489

	bygget tiltak	
21.06.2022	Kommentare til mur nr 3 sendt til Byggråd AS og Multi Prosjekt Team AS kopi Alver kommune kopi	1759490
21.06.2022	epost	1759488
09.07.2020	Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av mur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1420287
29.06.2020	Geitle mur etter - Picture1	1414429
29.06.2020	Geitle mur etter - Picture2	1414430
29.06.2020	Geitle mur etter.tiltak 1-100 A2	1414431
29.06.2020	Geitle mur før tiltak 1-100 A2	1414432
16.03.2020	8_KART_Situasjonsplan_428-127 kart_000805.pdf	1363575
27.03.2022	Igangsettingsløyve for riving av delar av muren og oppføring av ny støttemur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre	1714048
09.01.2023	brev fra Advokatfirmaet Stiegler (L)(754110)	1862328