



Knut steinarson

Referanser:

Dykkar:

Vår: 20/11978 - 23/741

Saksbehandlar:

Madeleine Fonnes Aase

madeleine.fonnes.aase@alver.kommune.n

o

Dato:

16.02.2023

## Tilsynsrapport gbnr 323/622, 623 og 624

Saksnummer: 20/11978

Tiltak:

Gbnr: /

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkjar:

### KONKLUSJON ETTER TILSYNET

Det ble registrert følgende avvik under tilsynet:

1. Natursteinsmur på gbnr. 323/622.

Avviket er vurdert å vere mindre alvorleg, og kommunen avstår difor frå å forfølge. Sjå utgreiing nedanfor.

Det vart elles ikkje avdekka forhold i strid med løyver eller i strid med føresegner i gjeldande plan- og bygningslova med forskrifter.

### FAKTISKE FORHOLD OM SAKA

#### Kort om tiltaket og bakgrunn for tilsynet

Saka gjeld forhold rundt nyare tomannsbustader i Elvavegen. Denne rapporten gjeld gbnr. 323/622, 623 og 624.

Det er komen fleire meldingar frå bebuande i Elvavegen om at det er manglar med tiltaka. Det er motteken klage på gjeven ferdigattest der ein meiner at ferdigattest er gjeven på uriktig grunnlag.

Bebuarane meiner at uteareala ikkje er tilfredstillande då det er mykje bratt terreng og skråningar. Kommunen er beden om å ta stilling til om det er tilfelle.

På bakgrunn av ovannemde fant kommunen det naudsynt å dra på tilsyn for å sjå nærmare på forholda.

Kommunen var på tilsyn den 08.07.2022. Fokusområde under tilsynet var å sjå på uteopphaldsareala ved bustad og om dei bratte skråningane var sikra. Tilstades under tilsynet var grunneigare av gbnr. 323/623 og Madeleine Fønnes Aase og Roger Fjellsbø frå Alver kommune.

I dette tilfellet er det tatt tilsyn med ein del av ein tomannsbustad, gbnr. 323/622 og tomannsbustad på gbnr. 323/623 og 624. Dei har i ettertid klaga på gjeven ferdigattest, som er bakgrunnen for at kommunen i tillegg til tilsyn på staden har gått igjennom ulik dokumentasjon i saka, som til dømes søknad, teikningar, gjeven løyve og gjeldande reguleringsplan. Dette er gjort for å sjå om det er moment som kjem fram som ikkje er tilfredsstillande med eigedomen.

Det ble gjort tilsyn med utvalde område. Gjennomgangen er ikkje meint å vere uttømmende for tiltaket.

#### Bilde tatt under tilsynet



Står på eigedom gbnr. 323/623 og tar bilete mot gbnr. 323/622.



Gbnr. 323/623 til høgre.



Står på eigedom gbnr. 323/623 og tar bilete mot gbnr. 323/624. Gjerde på gbnr. 323/624.



Skråning mellom gbnr. 323/622 og 623.



Mur på gbnr. 323/622.



Skråning gbnr. 323/623.

Tilbygg på terrasse på gbnr. 323/623 har kommunen ikkje teke stilling til i denne rapporten, det er noko grunneigar har bygd sjølv etter overtakelse.

## **KOMMUNENS VURDERING ETTER TILSYNET**

### **Vurdering av funna**

Tilsynet avdekkar ikkje forhold som gir grunn til oppfølging frå kommunen.

Det vart søkt om løyve i eitt trinn datert 25.02.2019. I søknad er det informert om at terrenget kan til dels vere bratt, og at takterassene på bustadene gjer at ein får betre tilgang til gode utearealer på eigen tomt. Sjå utklipp frå søknad nedanfor.

#### Følgerev

##### NABOVARSEL FOR BK19

Det søkes om tomannsbolig ihht. til gjeldende reguleringsplan og øvrige lovverk. Boligene innehar gode kvaliteter i et område som er planlagt som en helhet med totalt 20 tomter. Her er det en blanding av enebolig, tomannsboliger og rekkehus. Terrenget kan til dels være bratt og får boligene takterasse for å få bedre tilgang til gode utearealer på egen tomt.



Flyfoto, med gjeldande reguleringsplan som kartlag frå nordhordlandskart.no

#### 4. Uteoppfallsareal

- Uteoppfallsareala skal utformast for variert bruk. Eventuelle grenser mot bratt terreng eller veg skal sikrast

Utdrag frå gjeldande reguleringsplan

Arealet som er bratte er sikra frå areala bebuarane oppheldt seg på med gjerde.

Kommunen finn vidare at det er søkt om tomannsbustad utan noko konkrete tiltak utanfor bustadene. I søknaden vert det vist til at det er bratte arealer rundt bustadene. Dette er forklart løyst på fellesarealer og med ein takterasse på kvar bustad.

Sidan det ikkje kjem fram noko om at søknaden inneheldt opparbeiding av uteareala ved bustadene er det difor ikkje noko kommunen har tatt stilling til i byggesaka. Til dømes finn ikkje kommunen at det er søkt om mur i naturstein på gbnr. 323/622. Muren er difor eit ulovleg tilhøve.

Kommunen har plikt til å følgje opp ulovlege tilhøve, men kan med mindre alvorlege tilhøve avstå frå å forfølgje, jf. Pbl. § 32-1 2. ledd. På aktuell eigedom fungerer muren som ei støtte til eventuell fylling som er tilfylt for opparbeiding av tomt. Området og terrenget rundt framstår som bratt, og det virkar som om ein ikkje kunne ha vore foruten muren på aktuell eigedom grunna mellom anna støtte av grunn under bustad. På bakgrunn av ovannemde oppleves muren difor som eit mindre alvorleg tilhøve, og meir som naudsynt for tiltaket(bustaden) samla sett etter ei konkret vurdering.

Vi vurderer tilhøva på staden slik det går fram per dags dato som mindre alvorleg og vil difor avstå frå å forfølgje, jf. Pbl. § 31-1 2. ledd.

Eit anna moment i saka er kva som står i salsprospekt og kjøpskontrakt. Dette er privatrettslege tilhøve som kommunen ikkje har myndigheit til å ta stilling til. Kommunen kan kun gå inn i tilhøva som gjeld kva det er søkt om, gjeve løyve til og kva som faktisk er utført på staden etter gjeldande løyve. Eventuelle avvik kan kommunen difor ta stilling til.

#### **Lukking av avvik og vidare saksgang**

Ingen oppfølging er naudsynt. Tilsynet er med dette avslutta.

#### **Regelverk for tilsyn**

Kommunane skal føre tilsyn med at føresegnene i plan- og bygningslova vert halden i kommunen, jf. plan- og bygningslova (PBL) § 25-1 (1). Tilsynsrapporten er utarbeide i samsvar med saksbehandlingsforskrifta § 15-2.

#### **Referansedokument**

Plan- og bygningslova (pbl), saksbehandlingsforskrifta (SAK10), byggteknisk forskrift (TEK 17), byggesøknad og byggeløyve.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen  
Avdelingsleiar

Madeleine Fonnes Aase  
Rådgjevar

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

#### **Kopi til:**

Tyark AS

Strandgaten 19

5013

BERGEN

#### **Mottakarar:**

Fredrik Emil Crowo

Elvavegen 91

5918

Frekhaug

Knut steinarson

Odd Sverre Byrknes