

Alver kommune
Miljø og tilsyn

Erik Berntsen, avdelingsleiar
Per Sveinar Morsund, rådgjevar

Bøvågen, 15.10.2022

MUR LANGS FELLES VEI I BOLIGFELTET KVALHEIM NEDRE

Viser til sak 22/5753 – 22/7522

06.10.2022 sender dere et skriv til Knut Asle Geitle der konklusjonen er at Alver kommune «avstår frå vidare forfølgjing av saka».

Jeg klager på at klagen min er avvist.

I brevet vises det til et byggeløyve fra 2009, og angivelig skal det i byggeløyvet være gitt et unntak fra reguleringsbestemmelsen om høyde på mur ut mot felles vei.

Det byggeløyvet vil jeg gjerne se!

Det er av flere grunner mer enn merkelig at det ble gitt et slikt unntak, for i «Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Kvalheim nedre», (PLT-137/05 vedtak 26.01.2006, og oppdatert 29.06.2010), står det i punkt **7.3.2 Frisiktssone veg**:

«Det kan ikkje førast opp tekniske innretningar med høgde større enn 0,5 m over vegnivå. Dette gjeld også som høgde på plantning og terreng».

Det betyr i klartekst at en av betingelsene fra Radøy kommune for godkjenning av utbygging av boligfeltet er at det **ikke** skal oppføres mur langs grense til felles vei høyere enn 0,5 meter.

Dette burde saksbehandleren i 2009 ha kjent til, eller var det ikke så viktig likevel med kravet om frisiktssoner? Hva sier byggeløyvet fra 2009 om dette?

Så søker Geitle i 2021 om bygging av mur mot nabogrense, bod og flytting av avkjørsle. Muren mot nabogrensen skal avsluttes 2 meter fra grense mot felles vei (referanse 21/555 – 21/7295). I denne søknaden er det ikke et eneste ord om mur ut mot felles vei.

I uttalen fra Alver kommune datert 03.02.2021 skriver saksbehandler ingeniør Linda Hammersvik Folkestad og avdelingsleder Arne Helgesen:

«Mur som er tenkt plassert 2 meter inne på tomte kjem i siktzone til etablerte avkjørsler. I siktsoner bør ein ikkje ha sikthindringar som er høgare enn 0,5 meter over primærvegen. Murer med høgde frå 0,5 meter og oppover har, ihht byggtknisk forskrift, krav om sikring. Total høgde vil da overskride 0,5 meter. Samferdsel, veg-, vatn og avløp forvaltning anbefaler derfor at mur vert flytta lenger inn på tomte.»

Her snakker de altså om en mur som skal plasseres 2 meter inne på tomten, og det anbefales at den flyttes enda lenger inn på tomten pga høyden. Det er ikke en mur langs tomtegrensen til felles vei der små barn leker, sykler eller går.

I etterkant oppførte Geitle muren mot felles vei. Se foto til høyre av ferdig mur 14. oktober 2022.



Slik jeg ser det er denne oppførte muren med høyde 1,2 meter, pluss et kommende gjerde på toppen, grovt uaktsomt, og en betydelig fare for mindre barn, nå og i fremtiden. Bildet viser muligheten barn har til gjemme seg bak muren, og ute av syne for kjørende.

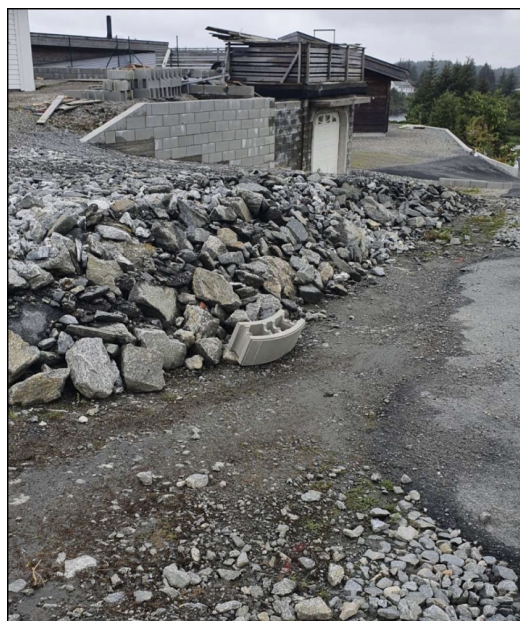
I tillegg bryter den med premisset til ingeniør Linda Hammersvik Folkestad og avdelingsleder Arne Helgesen: Muren ligger i siktssonen til etablert avkjørsel fra nabotomter.

Så er spørsmålet: Gjelder byggeløvet, med unntak for kravet om siktssone, fra 2009?

Geitle forteller på telefon (dato?) til dere at muren må godkjennes «*sidan den tidlegare var påbegynt, men ikkje ferdigstilt*». Det er en merkelig fremstilling, og fullstendig feil.



Jeg har bilder som viser noe helt annet. **Muren var aldri påbegynt i perioden mellom 2009 og sommeren 2022**, bildene viser at området har ligget urørt i årevis. Se foto fra 06.11.2018 til høyre, og to bilder fra 13. juni 2022 under. Bildene viser klinkende klart at påstanden er feil. Han har ennå ikke begynt å mure 13. juni.



Så vedtaket Alver kommune bygger på grovt feilaktige opplysninger. Det er rette ord når Geitle opplyser på telefon at «*den tidlegare var påbegynt, men ikkje ferdigstilt*».

Jeg syns det er urovekkende at Alver kommune kan gjøre et slikt vedtak basert på en muntlig uttalelse, og kan akseptere en utsettelse på 13 år! Er det innen rimelig tid?

Vedlegger en sak fra Bærum kommune 17.12.2020 som presiserer «når kan et tiltak sies å være innstilt i mer enn to år?»

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfdocument.ashx?journalpostid=2020261007&dokid=5206923&versjon=4&variant=A>

Her skriver Bærum kommune:

Når kan et tiltak sies å ha vært innstilt i mer enn 2 år?

«Forarbeidene til plan- og bygningsloven gir begrenset med veiledning med hensyn til å avklare når et tiltak kan sies å være innstilt. Forståelsen av bestemmelsen må derfor også suppleres med reelle hensyn. Etter departementets vurdering må det kunne legges til grunn at tiltak som den generelle hovedregel skal fullføres, dvs. ferdigstilles, innen rimelig tid. **Har tiltaket vært innstilt sammenhengende i mer enn 2 år, er det ingen tvil om at tillatelsen er bortfalt.** Departementet understreker for ordens skyld at vurderingen av om tiltaket kan sies å ha vært innstilt, ikke begrenses til de 2 siste årene. **Vurderingen kan foretas for hele perioden fra tillatelsen er gitt, jf. også lovens ordlyd.**

Selv om en kommune ikke er i stand til å påvise konkret at tiltaket har vært innstilt sammenhengende i mer enn 2 år, kan man tenke seg situasjoner hvor tillatelsen likevel har falt bort. Det er de faktiske forholdene som er avgjørende ved vurderingen av om et tiltak kan sies å være innstilt, med den konsekvens at tillatelsen har bortfalt. Reelle hensyn taler etter vår oppfatning for at **det avgjørende må være at det er reell fremdrift i arbeidene med sikte på å fullføre tiltaket innen rimelig tid.** Det må ses hen til hva det er gitt tillatelse til og omfanget, se side 3 av 8 denne, tiden som er brukt og det faktiske resultat. **Litt enkelt sagt, dersom det faktiske resultatet eller omfanget av det som er utført er svært lite sammenlignet med tiden som er brukt, foreligger det sannsynlighetsovervekt for at tiltaket i perioden har vært innstilt i mer enn 2 år. Tillatelsen har dermed bortfalt.** Etter vårt syn gir dette en regel som er enkel å praktisere for kommunene, og enkel for tiltakshavere å etterkomme. Når det gjelder hva som skal til for å avbryte 2-årsfristen, så mener departementet at det ikke er tilstrekkelig at tiltakshaver gjennomfører enkeltstående arbeider, selv om disse isolert sett kan være relativt omfattende, dersom ikke dette ikke rent faktisk bidrar til fremdrift med sikte på fullføring innen rimelig tid. En annen tilnærming vil kunne føre til omgåelse av bestemmelsen ved at man med f.eks. ujevne tidsrom gjennomfører enkeltstående arbeid av et visst omfang, f.eks. flytting av masser eller andre terrenginngrep, i den hensikt å opprettholde tillatelsen.

Ved oppføring av bolig, vil det kunne være nødvendig med uttak av og/eller flytting av masser ev. vesentlig terrenginngrep. Det vil derimot være grenser for hvor ofte det ved gjennomføringen av prosjektet kan vises til terrenginngrep og/eller –endringer. Skal tiltakshaver høres med dette må han/hun også kunne påvise at arbeidene som har vært gjort bidrar til faktisk fremdrift og er nødvendige for å ferdigstille tiltaket.»

Bygningssjefen legger til grunn at de arbeidene som faktisk er utført i tiltaket er sporadiske og begrenset i omfang. Dette stemmer med opplysningene fra ansvarlig utførende, om at foretaket hadde utført arbeider i 2016 og 2017, og at det også var planlagt å utføre arbeider i 2018.»

(Jeg har uthevet med fet skrift).

Dette forteller at saksfremstillingen fra Alver kommune må være feil. Det har vært stillstand i arbeidet fra 2009, det har ikke vært gjort noe mellom 2009 og sommeren 2022. Godkjenningen er derfor gjort på feil grunnlag og bristende forutsetninger.

Klagen min sendes videre til Statsforvalteren dersom den ikke tas til etterretning.

Med vennlig hilsen

Terje Askeland (sign)