



Notat

Saksbehandler: Plan og byggesak/Are Frøysland Grande
Vår referanse: 20/18653 - 7 / GBNR-108/226, FA-L41
Dato: 21.01.2021

Emne: Referat etter møte 19.01.2021

Dato: 19.01.2021
Tidspunkt: 13:00 – 15:00

Tilstade:

Helge Kleiven – heimelshavar
Madeleine Fonnes Aase – Alver kommune
Are Frøysland Grande – Alver kommune

Tema: Gjennomgang av historikk og avklaring knytt til gbnr 108/226

Heimelshavar orienterer om at dei kjøpte huset 03.10.2019 og overtok 30.12.2019. Heimelshavar opplyser til kommunen at det er ein pågåande reklamasjonssak mot selgjar. Det er utarbeida ein reklamasjonsrapport av ABM Taksering v/Tommy Salte datert 09.09.2020. I denne samanheng har heimelshavar tatt kontakt med kommunen 17.11.2020 med ynskje om eit møte for å avklare dei moment som er knytt til eigedommen.

Tema som blei tatt opp i møtet var bustadhuset, garasje og natursteinmur mot gbnr 108/225 og mur mot gbnr 108/206 og 108/604.

De momenter som kommer frem i referatet er basert på de forhold som er gjort kjent i ABM Taksering sin rapport, bilder og de dokumenter som kommunen har tilgang til. Kommunen tek atterhald om at det kan være dokumentasjon som kommunen ikkje er kjent med eller har tilgjengeleg på nåverande tidspunkt. Det er ikkje gjennomført tilsyn av kommunen.

Bustadhuset

Det vart gjeve løyve til bygging av bustadhuset i vedtak 161/98 datert 29.07.1998. I vedtaket blei det også fastsett plassering for garasje. Det kjem fram i vedtaket at tiltaket skal utførast etter byggforskriften av 1987.

Ved forbindelse med kontrollplan for tiltaket er det stadfesta at tiltaket er utført i tråd med gjeldande lovverk. Det vart gjeve ferdiggattest til bustadhuset den 22.06.1999 med merknad om at gjenstående arbeid var «Ferdiggjering av utareal, mindre mur mot nabogrense (sikring av mindre nivåforskjell)».

Påfølgende blei det i sak 219/02 (delegert) datert 26.09.2002 gjort vedtak om ferdiggjering av uteareal med murar og skråningar i samband med bygging av bustad og garasje, og oppføring av levegg i forlenginga av garasjen.

Tilbakemelding frå kommunen

Ferdigattesten er sendt ut basert på dokumentasjonen som lå føre på vedtakstidspunktet.

Garasje

Det blei i delegert sak 219/02 datert 26.09.2002 gjort vedtak om ferdiggjering av uteareal med murar og skråningar i samband med bygging av bustad og garasje, og oppføring av levegg i forlenginga av garasjen. Basert på dokumentasjonen som ligg føre er det snakk om ein endring av gjeve løyve som er tematikken i sak 219/02 stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland i vedtak datert 23.04.2003.

I reklamasjonsrapporten kjem det fram at høgden på garasjen er ca. 15 cm høgare enn det som er omsøkt og godkjent av kommunen. Det er også avdekka forskjeller i høgdeinndeling knytt til etasjane i garasjen.

I vedtak frå Fylkesmannen i Hordaland (no Statsforvaltaren i Vestland) kjem det fram at formannskapet endra høgdeplasseringa for garasjen til kote 79,50. Det er ikkje opplyst i rapporten om koteplassing av garasjen.

Det er vidare påpeika at det er eit avvik knytt til takvinkel. Omsøkte takvinkel er 35 grader mens eksisterande takvinkel er 37,2 grader. Dette utgjer eit avvik på 2,2 grader.

Tilbakemelding frå kommunen

På generelt nivå er eit avvik på under 20 cm i horisontalplanen eit mindre avvik og innanfor tålegrensa av plan- og bygningslova. Samstundes må det gjerast ei vurdering av om avviket knytt til etasjeinndeling og takvinkel endrar bygningens karakteristikk og er i strid med plan- og bygningslova § 29-2 om visuelle kvalitetar. Her vil gjeldande reguleringsplan vera førande for vurdering av tiltakets visuelle kvalitet. Det er også viktig å få avklart høgdeplasseringa til garasjen.

Natursteinmur knytt til garasjen fundament

Formannskapet vedtok den 21.11.2002, etter synfaring, å halde fast på delegert vedtak i sak 219/02, datert 26.09.2002. Statsforvaltaren i Vestland stadfesta vedtaket i vedtak datert 23.04.2003. I saksutgreiinga går det fram fylgjande;

«Etter det fylkesmannen forstår, er det ikkje indikasjonar som tilseier at muren medfører fare for omgjevnadene. Fylkesmannen meiner det må bli opp til kommunen som lokal fagmyndigheit å vurdere om det skal krevjast ytterlegare dokumentasjon vedrørende utføring av muren.

Fylkesmannen meiner at natursteinmuren ser noko «uryddig» ut og burde ideelt sett vore lagt på ein måte som gav eit estetisk betre inntrykk. På synfaringa vart det diskutert moglege måtar å betra det estetiske inntrykket av muren, m.a. ved hjelp av kryp- eller hengjeplantar. Fylkesmannen meiner at sjølv om muren i utgangspunktet ikkje gjev det beste inntrykket visuelt, bør dette kunna avhjelpast ved t.d. planting. Kommunen har i utgangspunktet ikkje gjeve detaljerte vilkår for utføringa av muren, og fylkesmannen meiner det ville vera ei for streng tolkning av pbl § 72 nr. 2 å påleggja tiltakshavaren å gjere om arbeidet. Fylkesmannen visar særleg til at muren er ein nødvendig del av den terrengbearbeidinga som er godkjent høgdeplassering av hus og garasje har medført.»

Heimelshavar bedde om innsyn og fekk det tilsendt 19.06.2020 og ba om ytterlagare informasjon i e-post datert 22.06.2020. Kommunen svarta på dette i e-post datert 01.07.2020.

Eit av spørsmåla i saka var knytt til vilkåret om «*Det skal sendast inn søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring som dokumenterer at murane oppfyller krav til stabilitet*».

Tilbakemelding frå kommunen

Naudsynt dokumentasjon knytt til natursteinmuren som fungerer som fundament for garasjen er ikkje innsendt kommunen.

Mur mot nordaust

Som opplyst av heimelshavar er denne ikkje omsøkt. Det må søkjast om legalisering av denne på vanleg måte etter reglane i plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter.