



Byggraad AS
Flølandsvegen 235A
5258 BLOMSTERDALEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/7073 - 22/24396

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

Dato:
25.03.2022

Igangsettingsløyve for riving av delar av muren og oppføring av ny støttemur - gbnr 428/127 Kvalheim nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 357/22
Tiltakshavar: Knut Asle Geitle
Ansvarleg søkjar: Byggraad AS
Søknadstype: Søknad om igangsetting av tiltak med ansvarsrett

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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om igangsetting av heile tiltaket - riving av delar av muren og oppføring av ny støttemur.

Saka gjeld søknad om oppføring av terrassert støttemur. Fortsøtningsmuren er allereie bygd. Det er søkt om fjerning av delar av etablert mur og oppføring av ny terrassert murkonstruksjonen. Høgda og lengde på murkonstruksjonen er uendra og er godkjent i rammeløyve 09.07.20. Det er berre kotehøgda på murkonstruksjon som vert justert etter kontrollmåling av kotehøgda på staden.

Ved inkurie ble det oppgjeve feil lengde i rammeløyve, mens i godkjente teikningar datert 26.02.20 er det vist rett lengde på mur 22,25 meter.

Ved søknad om rammeløyve ble det ikkje utført kontrollmålingar på kotehøgde, nå er kotehøgde på høgaste mur satt til +18,8 m.o.h. mens total murkonstruksjonshøgde er ikkje endra og skal utførast slik det er godkjent i rammeløyve.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrensa i reguleringsplanen og avstandskrav mot nabo, men administrasjonen vurderer situasjonen slik at tidlegare dispensasjon som ble gjeve 09.07.20 gjelder fortsett i saka då konstruksjon eller plasseringa er ikkje endra.

Kommunen har i vedtak av 09.07.20 gjeve rammeløyve.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.03.22 og supplert 24.03.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 07.03.22.

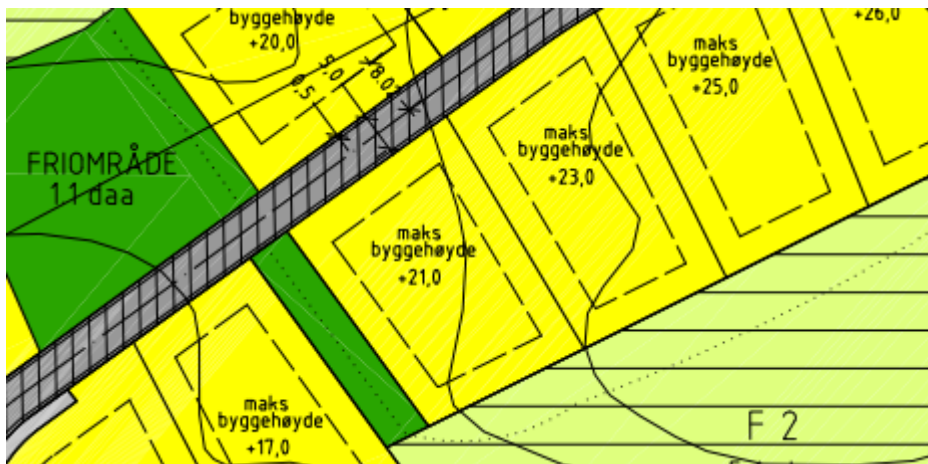
Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 08.03.22 og 24.03.22.

Ansvarleg søkjar og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 24.03.22 og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Kvalheim nedre, gnr.28 bnr.1 med ldnr. 12602006000100 er definert som bustad.



Eigedomen er vist med byggegrens mot naboeigedomar. Byggegrensa er plassert ca. 4 meter frå eigedomsgrensa.

I tillegg har reguleringsplanen følgjande føresegn:

3.1.2 Bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene i reguleringsplanen. Endeleg plassering av bygningar må godkjennast av kommunen. Frittstående garasjar kan

oppførast inntil 1 meter frå nabogrense mot gult byggeområde i reguleringsplankartet.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense. Dispensasjon er gjeve i rammeløyve den 09.07.20. Etter vurdering krev ikkje tiltaket ny dispensasjon i denne saka ved omsøkte justeringa.

Nabomerknader

Det ligg føre slike merknader frå eigar av gbnr.428/126:

1) svar på nabovarsel sendt 16.12.21:

Merknad til nabovarselet:

For oss fremstår det som utydelig hva det egentlig søkes om her. Vi vil ha en bedre dokumentasjon på hva dispensasjonen gjelder. Hva er avviket i forhold til rammeløyve adm. vedtak saksnr: 729/20 gitt av Alver kommune 09.07.2020?

Denne søknaden aksepterer vi ikke.

2) ved e-post av 1.01.22:

Det bekymrer oss at Geitle og Byggraad søker om å redusere høyden på eksisterende mur. Det er ikke dokumentert at muren har de kvaliteter som stilles til en konstruktiv mur som skal holde på plass massene på Geitle sin tomt. Når muren i tillegg heller utover (se vedlagte bilder 1-4) er det etter vårt syn ikke forsvarlig å la muren bli stående. Muren har i tillegg en rekke gjennomgående sprekker (se bilder 5-7).

3) ved e-posten av 15.03.22:

Multi Prosjekt Team AS har levert inn en kontrollklæring på jobben, datert 25.02.2021. Det går ikke klart frem om dette er en kontrollklæring på muren som står der i dag, men jeg antar det er meningen. Muren har et overheng på over 3 centimeter i en høyde på 1,5 meter. Vedlegger bilder som viser overhengene. Målingen er foretatt 14.03.2022. Bevitnelse av målingen følger i **vedlegg 1**. **Vedlegg 2** viser målinger foretatt fra hjørnet av muren med 1 meters avstand mellom målingene. **Vedlegg 3** viser antall steiner hvor det er sprekker i muren (disse er markert med grønt kritt). Det er totalt 26 steiner med sprekker. Bildene viser også at steinene i murens bunn er delvis knust.

Jeg må stille spørsmål om Multi Prosjekt Team AS har besiktiget muren før de utarbeidet kontrollklæringen. Har Alver kommune mottatt dokumentasjon på dette?

Det er også vesentlig å få vite om Multi Prosjekt Team AS har kunnskap om hvilke masser som befinner seg på baksiden av muren. Muren er satt opp før 2014, og det fins trolig ingen dokumentasjon på hva som ligger bak muren, eller om den er sikret bak i fast fjell. Men er ekspertisen at dette byggverket egner seg som forstøtningmur?

Entreprenør Bjørn Dale AS har levert erklæring om ansvarsrett på arbeidet. Når Bjørn Dale tok kontakt med oss i fjor sommer var han tydelig på at hele muren måtte rives. Han forklarte oss at hele muren skulle bygges på en flat støpt sokkel. Det hadde også vært greit å vite hvorfor Bjørn Dale har skiftet mening. Eller om han virkelig har skiftet mening. Alver kommune bør også forsikre seg om entreprenør Bjørn Dale AS har de rette sertifiseringer for dette oppdraget. Det skal rives en ulovlig oppført «støttemur» som er 22 meter lang og 3,4 meter høy. Arbeidet med rivning av muren har et stort skadepotensiale på min eiendom. Det bekymrer meg også at Entreprenør Bjørn Dale AS har en negativ egenkapital, **se vedlegg 4** (kopi fra Proff.no). Hvem har det økonomiske ansvaret dersom arbeidet påfører skader på min eiendom?

Rammeløyve 729/20 gitt 09.07. 2020. Vi hadde ingen innsigelser på den søknaden som lå til grunn for dette rammeløyvet. Geitle søker nå om et tiltak der begge murene «vokser» i høyden. Den høyeste muren inn mot huset til Geitle har nå en kotehøyde på 18,8m. Det som ble godkjent i rammeløyvet var 18 meter. Tiltaket blir altfor dominerende og bryter med all byggeskikk i området. Er det egne regler for Geitle?

I «Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Kvalheim Nedre» PLT-137/05 vedtak 26.01.2006, oppdatert 29.06.10 står det i 2.2.1. Utbyggingssavtale: «Som vedlegg til planen skal det videre liggje føre retningslinjer for foringjeving, terrenghøandsaming eller andre prinsipp som skal følgjast for å oppnå innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av utbygginga og mellom bygningar og landskap.»

Under 3.2.1 leser jeg: «Hustype og plassering i terrenget må ta omsyn til maks byggehøyde oppgitt for den enkelte tomt. Dette på bakgrunn av synlighet frå sjøen og utsikt/solforhold for bustadene e.»

Er denne muren harmonisk? Ivaretar den gode solforhold for min eiendom? Hva med høyden på 18,8 meter. Se foto **vedlegg 5**.

Det har snart gått fire år siden Radøy kommune gjorde oss oppmerksom på at muren er ulovlig. I mellomtiden har Geitle presentert flere forslag som ikke har forankring i god faglig praksis. Vi er bekymret over at ingen ivaretar vår sikkerhet. Vi benytter ikke huset vårt i Marøyvegen 23 av sikkerhetsmessige årsaker når det er uvær. Nå er det på tide at Alver kommune ordner opp i denne saken.

Kopi av denne innsigelsen med vedlegg vil bli sendt Direktoratet for byggkvalitet og Statsforvalteren i Vestland. Vi ønsker å høre deres syn på denne saken. Det vil bli stilt spørsmål ved Entreprenør Bjørn Dale AS og Multi Prosjekt Team AS sitt bidrag for å få Geitle sin «pyntemur» godkjent. Jeg syntes det er meget betenkelig at profesjonelle aktører bidrar til at farlige murer blir legalisert.

3) Tilleggsspørsmål av 16.03.22 frå nabo til søkjar lyder:

«Hvem er det da som godkjenner at en redusert utgave av den eksisterende muren, har de kvaliteter som kreves?

Det er også vesentlig å få vite om Byggraad AS har kunnskap om hvilke masser som befinner seg på baksiden av muren. Muren er satt opp før 2014, og det fins trolig ingen dokumentasjon på hva som ligger bak muren, eller om den er sikret bak i fast fjell. Mener Byggraad AS at dette byggverket egner seg som forstøtningsmur? Prosjektets fremdriftsplan er etter min mening ikke veldokumentert. Dette gjør meg bekymret. Håper dere får på plass helhetlig søknad så raskt som mulig.»

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 03.01.22, 16.03.22. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Merknaden er mottatt og vil vedlegges søknaden.

Vi har nettopp vært i kontakt med Geitle. Han er innstilt på at hele muren kan fjernes, og bygges opp igjen, hvis det av sikkerhetsmessige årsaker blir påkrevet. Utforming av muren vil være slik det er vist i søknadens vedlegg. Sikkerhet vil bli vurdert ved tredjeparts kontroll.

*«Jeg vil bare klargjøre at Multi Prosjekt Team AS har påtatt seg ansvar for kontroll av prosjektering på den muren som er prosjektert, og **ikke** den som står der. Dine betraktninger vedrørende MPTAS er derfor tuftet på et feilt utgangspunkt.*

Du må skille mellom den muren som står der, og det tiltaket som skal bygges.

I forbindelse med gjennomføring av tiltaket, vil det bli gravd opp på baksiden av muren. Vi har tidligere opplyst at det vil bli vurdert om hele eksisterende mur må fjernes. Denne vurderingen vil bli gjort etter at gravearbeidet er igangsatt.

Ansvar er organisert på følgende måte:

- Den som prosjekterer har ansvar for at tiltaket er prosjektert i henhold til relevant regelverk.
- Den som utfører har ansvar for å utføre i henhold til det som er prosjektert.»

Vurdering:

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.02.2020 og mottatt 16.03.2020. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Nabomerknad

Vurdering

Eigar av gbnr 428/126 kjem med merknader i saka 16.12.21, 1.01.22, 15.03.22 og 16.03.22.

Merknader går hovudsakeleg på endringa av høgde av muren, estetikk og manglande ansvarsfordeling for eksisterande og prosjektert muren. Nabo på gbnr 428/126 er positiv til mursikring men vil avklare fleire detalj i prosjektet.

Kommune har mottatt etterspurt i rammeløyve prosjekteringsgrunnlag med bereikningar for konstruksjonssikkerhet.

Ansvarleg søkjar kommenterte merknader i brev av 16.03.22 med at kontrollmålingar av lengde og høgde på muren kom først ved søknad om igangsetjing når prosjekterande vert ferdig med prosjekteringsgrunnlaget. Vidare svarer søkjar at murane skal vere uendra og slik desse ble godkjent i rammeløyve.

Kommune har registrert ved søknad om igangsetting at alle ansvarsområder, m.a. riving av delar av muren, konstruksjonstryggleik etc. er dekkja med ansvar. Kommune har kravd uavhengig kontroll for prosjektering av konstruksjonstryggleik i dette tilfellet og mottatt naudsyn dokumentasjon i saka den 24.03.22.

Estetikken er vurdert i rammeløyve, tiltaket er ikkje endra her.

Eigar av gbnr 428/126 vil få vedtaket til klagevurdering.

Visuelle kvalitetar

Kommune vurderte i rammeløyve at terrassert mur er et betre løysing enn tidlegare omsøkt løysing i sak 19/1540. Kommune er samd med søkjar at ved å terrassere murane/terrenget vil faren for utrasing av masser reduserast og nærmast eliminerast. Samstundes vil beplanting mellom murane gjere at det estetiske uttrykket av tiltaket vert betre enn eksisterande løysing.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 2 når det gjeld konstruksjonssikkerhet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Aktuelt regelverk

- Igangsetting av tiltak med ansvarsrett krev søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).

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, jf. fvl § 29 (1). 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, ver venleg og referer til saknr.: 20/7073

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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6. Revidert gjennomføringsplan ble motteke 24.03.22.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet 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.

Ferdigstilling

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
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Terje Oseberg Askeland	Myrdalsvegen 5130 42 E	NYBORG
------------------------	---------------------------	--------

Mottakarar:

Byggraad AS	Fleslandsvegen 5258 235A	BLOMSTERDALEN
Knut Asle Geitle	Eikåsneset 22 C 5131	NYBORG