

Frekhaug 06.12.22

Til Alver Kommune

Miljø og tilsyn

Tilbakemelding vedr. ombygd bustad gbnr 322/109 Mjåtveit

Innleiing:

Svar på brev mottatt 23.11.22 vedr. ombygd bustad på eigedom 322/109 der kommunen ber om tilbakemelding og dokumentasjon for tilhøva og bruk av eigedomen i dag. Det vart halde synfaring på eigedomen den 29.03.22 i lag med Miljø og tilsyn . Det blei også gjeve svar via mail 10.08.22 vedr. førespurnad om førehandskonferanse.

Utgreiing:

Følgende er utført på boligen:

Utvendig:

- Pågående arbeid med utskifting av kledning og etterisolering av yttervegger.
- Det er montert nye vinduer og dører i hovedetasje samt utvendig drenering/isolering på del av grunnmur som er inntil fylt.
- Rive ein liten luftterrasse
- Rive takoverbygg ved inngangsparti til underetasje
- Lagd snuplass for snuing på eigen tomt.

Innvendig hovudetasje:

- Utskifting av isolasjon mot kaldt loft og montert balansert ventilasjon.
- Plata opp igjen vegger og tak samt sparkling og maling av disse.
- Fjerna trapp til kjeller og endret størrelse på bad og 1 soverom.
- Bad er fliselagd og det er montert nytt kjøkken
- Det er montert lyd/brann skille i gulv mot underetasje

Innvendig underetasje:

- Brannsikra tak mot hovedetasje.
- Lagd bod der det var trapp og slått i saman 2 rom .
- Malt eksisterande panel og plata vegger og tak samt skifta ut eksisterande laminat på golv.
- Montert nytt kjøkken og ventilasjon

Gjenståande arbeider:

- Ferdigstille utvendig isolering og kledning. Skifte takstein
- Bygge opp igjen takoverbygg i underetasje
- Skifte vinduer i underetasje etter at søknad om oppdeling av boenhet er godkjend.
- Drenere fremside på enebolig og isolere resten av grunnmur utvendig

I tillegg er elektrisk anlegg oppgradert i begge etasjer. Vedlagt ligg plantegninger som viser opprinneleg bolig og slik den er i dag.

Hovedetasje er tatt i bruk og er utleid. Underetasje er pr. i dag klargjort for bruk, men ikkje tatt i bruk til overnatting.

Oppsummering:

Synfaringa den 29.03.22 var halde nokre dagar etter at eigar av gbnr. 322/46 hadde meldt om ulovleg på bygging på fleire eigedomar hjå oss.. Det er ikkje mottatt skriftleg referat frå synfaringa utover det som blei sagt på synfaringa. Me stiller oss undrande til at det ikkje har vore noko tilbakemelding frå Miljø og tilsyn før nytt brev frå kommunen den 23.11.22.

Vi synes også det er litt uvanleg at kommunen avgjer på vegne av tiltakshavar at det ikkje er behov for førehandskonferanse som var bestilt 06.07.22 men svarer oss i mail 10.08.22 . Førehandskonferanse skal haldast innan 14 dagar. Vi hadde ønske om å avklare fleire forhold munnleg bla. om mur ved inngangsparti i underetasje og nye vinduer i underetasje var søknadspliktig fasadeendring. I svar frå kommunen blei det anbefalt at søknad om oppdeling av bueining burde venta til reguleringsplan for området Dalstø-Mjåtveitstø var utarbeida. Arbeidet med planen har ikkje gått slik ein kan forventa med stadige lovnader frå Plan og analyse med datoar for sending av plan på høyring. Vi har difor no satt i gang med søknadsprosess vedr. oppdeling av bueining. Det blir nabovarsla og søkt om følgande:

- Oppdeling av bueining ihht. SAK §2-2 og pbl. 20-1 punkt g)
- Endring av fasade pga. større vinduer i underetasje
- Fritak for plankravet i pkt. 1.2.1 i KDP Meland
- Utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg
- Forstøttningsmur ved underetasje som også blir fundament for takoverbygg ved kjellardør.(tidlegere takoverbygg blei rive for å få på plass mur)
- Søknad om offentleg tilkopling til VA for ny bueining og tilkopling av offentleg avlaup for hovudetasje (her er det privat avlaup i dag).

Ein liten kommentar til slutt om vår og andre sin oppfatning av byggesaksavdelinga i kommunen:

Me føler det ofte er manglande kommunikasjon med saksbehandlaren i dei ulike byggesaka. Kommunenen stiller krav til tiltakshavar/ansvarleg søkjar om svarfristar på utsendte brev om manglar og andre tilbakemeldingar, medan kommunen sine fristar i byggesaker ikkje ser ut til å gjelda. Vår oppfatning er at byggesaksavdelinga i fellesskap med tiltakshavar bør prøva å finne løysingar slik at flest mogleg får realisert sine draumar innan for gjeldande lover og regler. Det er viktig med to-veis kommunikasjon og at fristar blir overheldt . Dei færraste byggesakene blir behandla innanfor tidsfristar og pr. i dag blir berre 17% av klagesaker behandla innanfor fristen. Dvs. at 8 av 10 søkjarar ikkje får behandla sine klager innafor kommunens sin lovpålagte frist.

Vedlegg: Situasjonsskart, plantegninger underetasje og 1.etasje

Frekhaug 06.12.22

For HKH Bygg Eiendom AS

.....Knut Henanger