

Avsender

Helge Kleiven

Dalane 3A

5955 Lindås

Til

Alver kommune

Byggesaksavdelingen

Søknad om rammeløyve og søknad om dispensasjon fra krav

Søknaden gjelder eiendommen **Dalane 3A** med gårdsnummer **108** og bruksnummer **226** i Alver kommune.

Søker om rammeløyve for eksisterende murer, terrengoppfylling og trapp på eiendommen.

Bakgrunn for søknad er at vi kjøpte eiendommen i 2019, og har i ettertid oppdaget at det meste av uteområde er bygget uten løyve eller i strid med tidligere løyve

Deler av tiltak har tidligere eier opplyst at kommunen har pålagt bygging av, men er opplysning som strider mot brev til Frode malm datert 25.09.02, som er en del av kommunens byggesaks arkiv.

Eiendommen er i dag del av en tvistesak, og hvor offentlig rettslige mangler ved disse tiltakene er en del av saken. Motpart i tvistesaken meiner murene lett kan legaliseres, og kostnaden ved det er lav. På bakgrunn av det ser vi at en dispensasjons søknad kan gi helt eller delvis avklaring på om tiltakene lar seg legalisere slik de er.

Realiteten er at vi har ikke lykkes i å finne noen som vil påta seg ansvaret som ansvarlig søker for en legaliserings søknad, derfor kan vi ikke sende inn ett trinns søknad for legalisering av murene.

Derfor blir det søkt om dispensasjoner utenfor byggesøknad, da en søknad uansett er avhengig av at det blir gitt dispensasjon.

Søker dispensasjon etter plan og bygningsloven §19-4 fra følgende krav:

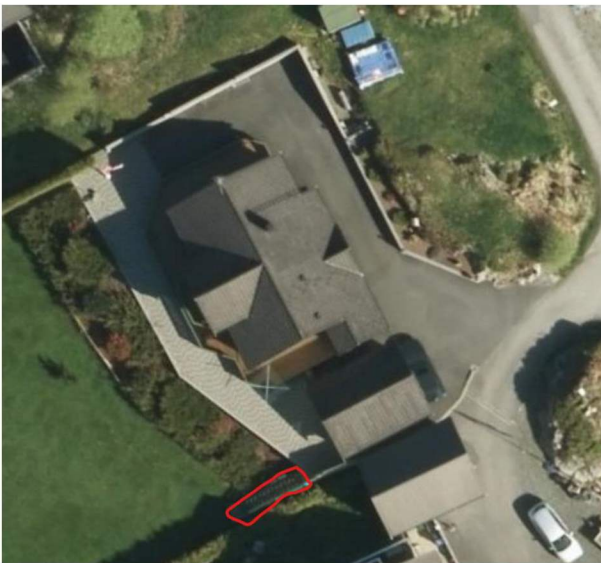
- Plan og bygningslovens krav til avstand til nabogrense.
Her ønsker vi løyve til å legalisere muren med en avstand i murfoten <0,5meter fra grense mot Dalane 3B (108/225) og levegg som står på toppen av muren.
Levegg er 1,86meter høy og 3,67 meter lang.
Vi ønsker tillatelse til å få legalisert mur konstruksjon som har avstand på mindre enn 0 meter fra grense mot kommunens eiendom regulert for leikeplass (108/604)
Muren er i dag bygget, og en del av muren står inne på kommunens eiendom.
Vi ønsker å få legalisert mur mot 4 mannsbolig (108/260) hvor muren ligger litt over grensen i bunn og har noen centimeter overheng innover naboeiendom i øvrekant av mur.
- Avstandskrav til kommunal veg.
Muren som ligger på eiendommen 108/604 har minsteavstand på ca. 12,5 meter fra midten på kommunal veg, og er i strid med krav om minsteavstands krav på 15 meter.
Søker om dispensasjon fra minsteavstand fra kommunal veg.

Denne dispensasjonen er ikke nabovarsla, men siden det er Alver kommune som er eier av område og det er Alver kommune som skal behandle søknaden, antar eg at det blir dekket av søknads prosessen internt i kommunen.
- Reguleringsplanens forbud mot gjerde i grense
Reguleringsplan **Kolås 2** beskriver forbud mot gjerde i grenser, og denne mur konstruksjonen vi har kan nok defineres som levegg, støttemur og/eller gjerde.
vi søker derfor dispensasjon fra kravet om forbud mot gjerde.
- Byggesaksforskriftens krav til ansvarlig søker og ansvarlig utførende i landskapsutforming tiltaksklasse 2 for bygging av natursteins mur over 2 meter høyde.
Ønsker dispensasjon fra kravet om ansvarlig søker(SØK), Ansvarlig prosjekterende (PRO) og ansvarlig utførende(UTF) da vi ikke har lyktes med å finne noen som vil påta seg ansvaret med å være ansvarlige foretak for søknaden.
- TEK17 §8-9 Trapp i uteareal
Trapp har kun rekkverk på en side som bryter med §8-9 i TEK17, samt har noe ulik høyde på inntrinn. Høyde på rekkverk er noe lavt også.
Det søkes herved om dispensasjon fra TEK17 krav for trapp.

Samtlige dispensasjoner søkes som permanente dispensasjoner.



Samme bilde, men med lilla streker for å vise omfanget av søknad:



Trapp er i feltet med rødt.



Merket med rødt er del av tiltak som er bygget inne på leikeplassen 108/604

Det kan legges til at det er oppsatt elektriske lamper på muren på kommunens eiendom.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av det elektriske anlegget.



Gul pil, murens høyde over terreng er ca. 2,5 meter. Murens høyde over eventuelle fjell eller faste masser er ikke kjent.

Blå pil, murens lengde fra Dalane 3B sin garasje mur til bunn av trapp er ca. 10 meter.

Grå pil viser betongfront som sannsynligvis er støpt utenfor tidligere mur av naturstein, og bryter med det som sto i tidligere byggesak om dette med at naturstein var å foretrekke.

Mur mot 4 mannsbolig 108/260



Gul pil: Muren høyde over terreng er ca 80cm

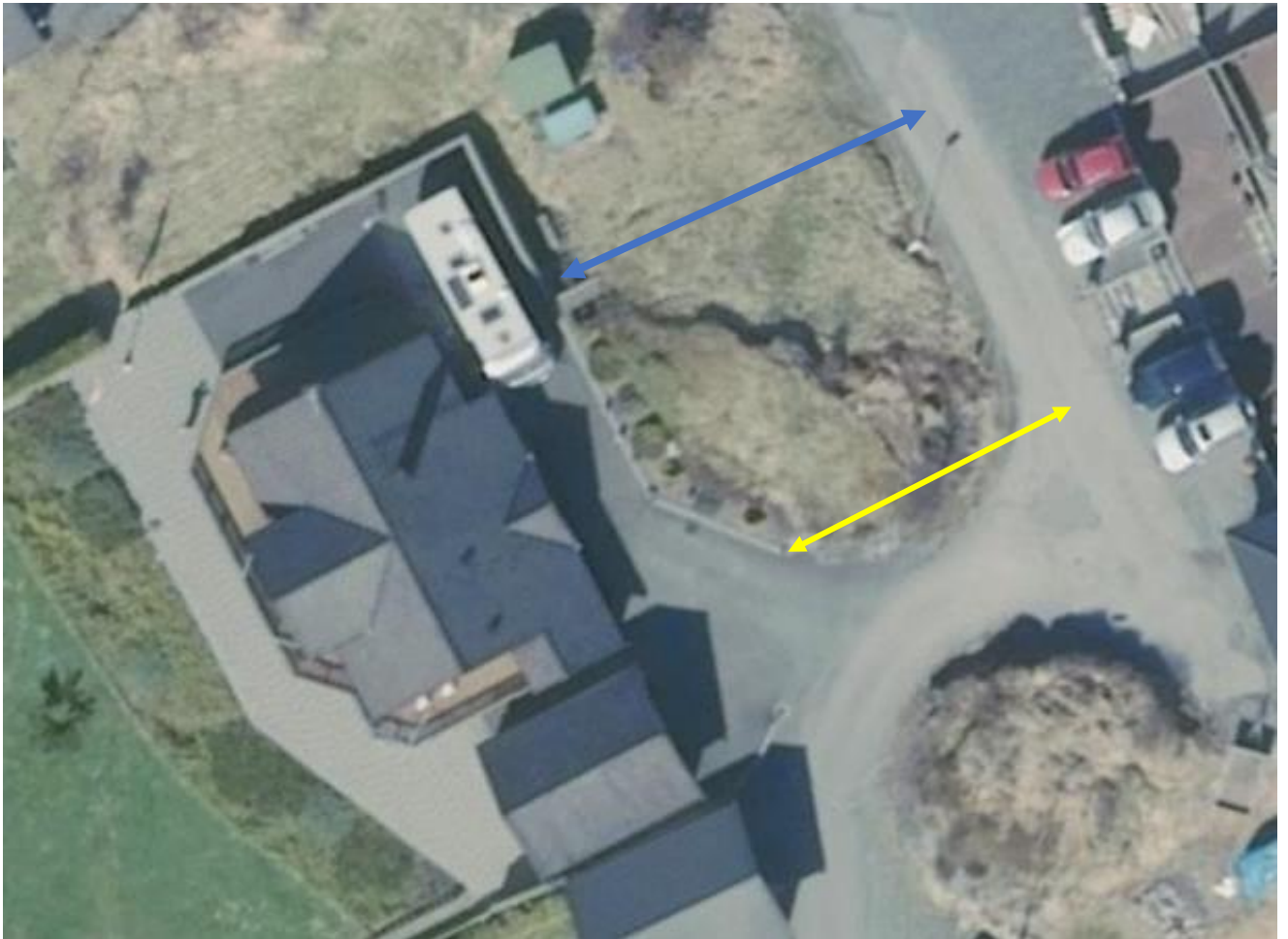
Grønn pil: Murens lengde i horisontalplanet er ca 8 meter



Støttemuren nord for boligen er cirka 15,5 meter lang hvor første strekk har en høyde på cirka 0,9 meter (Blå pil), neste strekk har en høyde på cirka 1,50 meter lengde på 10,4meter (oransje pil) og det siste strekket har en høyde på cirka 1,92 meter og lengde på 5,15meter (grønn pil)

Muren følger grensen med avstand mindre en +/- 10cm.

Bilde som viser avstand til kommunal veg



Gul pil viser hvor avstanden til Kommunal veg er minst, og er på cirka **12,5meter**.

Blå pil viser avstand på cirka **16,5 meter** fra kommunal veg til største delen av muren som ligger på Alver kommune sin eiendom 108/604.

Bilde som viser muren mot øst, og viser hvordan muren ser ut fra den kommunale veggen.



Det har ikke lyktes for søker å finne noen dokumentasjon på utførelsen av tiltakene, og det fremstår som uklart hvem som har utført tiltakene utover det som ligger i byggesaksmappen.

Ytterligere informasjon om tiltakene finnes i vedlagte utdrag fra ABM takserings rapporter og i Jan Hopland sin rapport.

Begrunnelse for ønske om at dispensasjon og eventuelt rammeløyve gis

- Økonomisk stor belastning å måtte endre utførte tiltak
- Reduserte uteområde som vil redusere verdien på eiendommen vår
- Tap av leveggen vil gi mer innsyn, og mindre beskyttelse for vær og vind

Nabovarsel og innkomne merknader

Status for nabovarsel er at det er sendt ut 14 nabovarsel via Altinn.

Det er kommet tilbake 5 svar uten merknader og 1 tilsvar med merknader.

Kommentar til tilsvar fra Frode Malm som er eier av Dalane 3B (108/225).

Frode Malm har kommet med en rekke merknader som er gitt innen tidsfristen på 14 dager.

Disse merknadene lar eg kommunen gjøre selvstendige vurderinger av, men vi vil påpeke at det vil påløpe betydelige kostnader for oss som eiere om en må endre tiltakene, samt at uteområdet våre vil bli forringet som følge av eventuelle omarbeiding/flytting av tiltakene.

Trappen er tilkomst til plenen så vil gi oss ulempe om den må fjernes.

Ytterligere informasjon:

Om kommunen ønsker forhåndskonferanse i samband med søknaden, så stiller vi oss positive til det og kan gjerne gjennomføre en slik forhåndskonferanse som en befaring med kommunen på eiendommen.

Søknad sendt av Helge Kleiven og Elisabeth Rosnes.

Søkere er også er hjemmelshavere til eiendommen.

Vedlegg til søknad:

1. Nabovarsel
2. Liste over varslede naboer
3. Kart med innmåling av murene
4. Svar på nabovarsel fra Malm
5. Samledokument 5 svar på nabovarsel uten merknader
6. Utdrag rapport fra ABM taksering natursteins mur ved garasje
7. Utdrag rapport fra ABM taksering mur i nord/øst
8. Rapport fra Jan Hopland
9. Vedlegg til rapport Jan Hopland
10. Nabovarslet versjon av søknad
11. Brev til Malm datert 25.9.2002 hentet fra byggesaks mappen.
12. Del av reguleringskart for Kolås 2 med garasje og murfront mot vest inntegnet for å vise opprinnelig kotehøyde

Endringer etter nabovarsling:

- Er lagt til bilde av mur sett fra veg samt søknad om dispensasjon fra avstand til midten kommunal veg.
Har mest betydning for kommune og vil bli behandlet i kommunen byggesaks prosessen, så ser ingen grunn for nytt nabovarsel.
- Levegg ved garasje var ikke beskrevet i nabovarslet søknad.
Har betydning for Dalane 3B (108/225) og ville normalt sett utløst nytt nabovarsel.
- Rettet skrivefeil og noen omskrivninger. Påvirker ikke selve søknaden.

Mvh.

Helge Kleiven

Tlf 90116073

e-post: helge.kleiven@gmail.com