

Frå: Knut steinarson <knutsteinarson@hotmail.com>
Send: fredag 28. april 2023 10:30
Til: Madeleine Fønnes Aase
Kopi: Tone Margrethe Bærland Furustøl
Emne: Re: Tilsynsrapport gbnr 323/622, 623 og 624

Hei

Takk for at du tok deg tid til å gi tilbakemelding. Det setter jeg pris på!

Jeg kan følge deg på flere av resonnementene.

Hovedgrunn til klagen kan jeg ikke se at du forklarer nærmere utover å vise til TEK17 paragraf 8-3 tredje ledd bokstav b, og at området er sikret mot bratte skråninger med gjerde?

Jeg kan ikke se at aktuelt uteområde er sikret slik at fallskader forebygges (ref bildene som er tatt). Også vanskelig å se at det ikke er nivåforskjell over 0,5 meter og hardt underlag (ref veiledning til aktuelle paragraf).

Jeg mener at jeg viser ansvar for eiendommen med nettopp å belyse at det er fallfare, og forbundet risiko med å bevege seg i området for både store og små. Jeg forstår paragrafen dit hen at intensjonen er å unngå fall/skader? Dette mener jeg ikke er et privatrettslig anliggende. Og mener altså at det er et forhold som kommunen kunne benyttet sitt mandat til å agere overfor utbygger.

Jeg har ikke mer å belyse i saken/klagen utover disse 2 e-poster som er sendt aktuelt. Vektlegger bilder som du tok og vedla tilsynsrapporten, og som jeg har kommentert.

Ønsker at denne/ forrige e-post protokollføres og vedlegges aktuell saksdokumentasjon.

Takk for samarbeid, ha en fin dag.

Mvh
Knut steinarson

21. apr. 2023 kl. 14:04 skrev Madeleine Fønnes Aase <madeleine.fønnes.aase@alver.kommune.no>:

Hei,

Eg har forsøkt å svare ut spørsmåla dine så godt som råd. I tillegg har de sendt ei klage som også skal behandlast.

Spm 1:

En tilsynsrapport er et sammendrag av observasjoner gjort på tilsyn når en er ute i felt, det er ikke et vedtak. Det er derfor ikke klagerett på tilsynsrapporter.

Spm 2:

At området er sikret vurderes med bakgrunn i TEK17 § 8-3 tredje ledd bokstav b «Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.» Der står det videre at nivåforskjell må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende. I dette tilfellet er det satt opp gjerde.

Spm 3:

Om ein meiner området ikkje er tilfredsstillande, og ein meiner at ein har avtale med utbygger om at områda skal utformast annleis er dette eit privatrettsleg tilhøve som kommunen diverre ikkje kan gå inn i. Kommunen har gått igjennom gjeldande plan, gjeven løyve og kva som faktisk er oppført. På bakgrunn av det finn kommunen kun at det er ein mur som ein ikkje finn søknad på, og at det difor er det som er eit ulovleg tilhøve.

Vurderinga på at muren skal avstås frå å forfølgjast går fram i tilsynsrapporten: «På aktuell eigedom fungerer muren som ei støtte til eventuell fylling som er tilfylt for opparbeiding av tomt. Området og terrenget rundt framstår som bratt, og det virkar som om ein ikkje kunne ha vore foruten muren på aktuell eigedom grunna mellom anna støtte av grunn under bustad. På bakgrunn av ovannemde oppleves muren difor som eit mindre alvorleg tilhøve, og meir som naudsynt for tiltaket(bustaden) samla sett etter ei konkret vurdering.»

Vidare er området sikra med gjerde mot bratte skråningar.

Spm 4:

Det er riktig at høge fyllingar eller fjellskjæringar ikkje er tillete, men det betyr heller ikkje at alt skal vere flatt rundt bustaden. I søknad går det klart fram at eigedomen tiltaket skal oppførast på er bratt og ulent. Vidare går det fram i søknad at ein difor har ønska løyst store delar av uteopphaldsareal på takterrasse. I tillegg skal det vere dekkja på felles areal og terrasse i 2. etasje. Slik arealet i dag framstår er det ikkje laga noko ekstra fyllingar eller skjæringar, men meir at bustaden er plassert i eit bratt terreng slik omsøkt.

Spm 5:

Fasadeteikningar viser ikkje nødvendigvis korleis terrenget skal opparbeidast, men meir korleis tiltaket skal plasserast med tanke på koter m.m. I vedlagte fasadeteikningar ser ein tiltaket på teikningane, og det er påført kotehøgder med tanke på plassering av tiltaket. Det går ikkje fram noko målsatt om korleis uteareala skal opparbeidast anna enn at tiltaket vert plassert i terrenget.

Spm 6:

Ein tilsynsrapport er ikkje eit vedtak. Ofte er vi ute på tilsyn utan at andre er med. Gjerne for at det er lettare for oss å sjå for oss korleis områda er når ein har vore på staden.

Klaga de har sendt inn bør vere så opplyst som mogleg då det skal treffast vedtak. Oppmodar deg til å gje dei opplysningar du meiner er naudsynt for behandlinga av klaga.

Spm 7:

Pbl. § 31-1 2. ledd er ein skrivefeil. Det skal stå pbl § 32-1 2. ledd.

Til slutt:

I samband med tilsynet vårt er vi beden om å ta stilling til om tiltaket er bygga slik omsøkt og om utbygger har oppfylt det den skal.

Slik vi ser det finn vi ikkje noko anna enn at natursteinsmuren er oppført som skildra i tilsynsrapporten. Fasadeteikningar du viser til viser ikkje korleis uteareala skal opparbeidast, men korleis tiltaket skal ligge i terrenget. Når vi ikkje kan finne at det er noko feil med bakgrunn i løyve har vi ikkje noko som tilseier at vi har grunnlag for å gje pålegg til utbygger.

Ansvar for eigedomen ligg på den som er heimelshavar. Med andre ord vert det du som er ansvarleg for at ting er forsvarleg på din eigedom. Om utbygger og du har ein avtale om noko meir er eit privatrechtsleg tilhøve som kommunen ikkje har heimel til å gå inn i.

Til orientering er klagen de har sendt under behandling.

Med venleg helsing

Madeleine Fønnes Aase | Rådgjevar Miljø og tilsyn

Telefon: 56 34 90 56

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

www.alver.kommune.no

<image001.png>

Fra: Knut steinarson <knutsteinarson@hotmail.com>

Sendt: mandag 27. februar 2023 00:18

Til: Madeleine Fønnes Aase <madeleine.fønnes.aase@alver.kommune.no>; Tone

Margrethe Bærland Furustøl <tone.furustol@alver.kommune.no>

Emne: Re: Tilsynsrapport gbnr 323/622, 623 og 624

Tilsvar på «Tilsynsrapport gbnr 323\622, 623 og 624» datert 16.02.23

Takk for tilbakemelding med tilsynsrapport i epost datert 22.02.23.

Det er uklart for meg hva som er videre saksgang, og hvilke ytterlige vurderinger som skal gjøres. Foreliggende rapport gir inntrykk av generell vurdering, og flere av mine påstander kan jeg ikke se er imøtekommet.

Med forbehold om at kommunen skal se nærmere på saken, noe jeg håper dere ser nødvendigheten av, har jeg følgende kommentarer\punkter på nåværende tidspunkt. Ønsker at dette protokollføres med tanke på videre saksgang.

1. Jeg forstår at det er praktisk å sende samlet svar\tilsynsrapport på tre gbnr\boliger. Ulempen er at det blir vanskelig å se de konkrete vurderinger som er gjort for den enkelte mottager. Det blir følgelig utfordring med kontradiksjon, og jeg viser til Forvaltningslovens prinsipper om transparens og åpenhet.

Viser også til Forvaltningslovens § 25, hvor man bes vise til de faktiske forhold vedtaket bygger på, og de hovedhensyn som har vært avgjørende.

Viser også til saksbehandlingsforskriften (SAK10) §15-2 punkt a (faktiske forhold), c og e.

Jeg opplever ikke at aktuelle rapport tilfredsstillende nevnte momenter.

2. Det oppgis at fokusområde ved aktuelle tilsyn var å se på uteoppholdsarealene, og om de bratte skråningene er sikret. Det vises til utdrag fra reguleringsplan i rapport, og videre uttales at; « areala som er bratte er sikra frå areala bebruarane oppheldt seg på med gjerde». Nevnte sitat\vurdering er overraskende, samt vanskelig å forstå. I rapport er det vedlagt bilde; «skråning mellom gbnr 323/622 og 623». Nevnte bilde samsvarer med mine innsendte bilder (se vedlegg), og med de faktiske forhold i dag. Hvordan man kan vurdere at området er adekvat sikret håper jeg kan belyses nærmere.

3. Ønsker å påpeke at det er åpenbar forskjell i jordgrunn/masse på de ulike tomtene. Som man kan se på nevnte bilde (ref punkt 2), er grunnen min bestående av løs pukk. Dette raser\beveger seg for hvert skritt man tar, og det har rast flere større stener. Det er utrygt for voksne å bevege seg 1,5 meter ut fra husveggen enkelte steder. Barn kan ikke bevege seg rundt huset. Min påstand er at det åpenbart er manglende sikringstiltak slik nevnte bilde viser, og videre at opphold og ferdsel er farlig, ref Pbl §28-5.

Nevnte påstand virker å samsvare med tilsynsrapportens uttalelse om at det foreligger ulovlig forhold (oppført naturstensmur) som ikke vil forfølges grunnet at området og terrenget rundt fremstår som bratt. Videre sitat fra rapport: «og det virkar som om ein ikkje kunne ha vore foruten muren på aktuell eigedom grunna mellom anna støtte av grunn under bustad.»

Rapporten fortsetter med at; «vi vurderer tilhøva på staden slik det går fram per dags dato som mindre alvorleg og vil difor avstå frå å forfølge».

Nevnte vurdering fremstår mer som en konklusjon, og synes manglende begrunnet, ref Pbl §28-5, samt vanskelig å forstå basert på faktiske forhold (ref bilde punkt 2).

4. Viser til opprinnelig klage (sep -20) med henvisning til reguleringsplan; Elvaåsen gnr 23 bnr 1 m.fl., og § 2.5 Krav til utforming punkt 3 (se vedlegg). Flere momenter her er ikke tatt stilling til i tilsynsrapporten, og viser blant annet til; «..høge fyllingar eller fjellskjeringar, er ikkje tillete», «Primært skal murar høgre enn 2m terrasserast og beplantast».

Det er vidare ikke gitt en konkret vurdering (argumentasjon) på hvorfor aktuell sikring i dag er adekvat, og således i tråd med reguleringsplan og Pbl §28-5.

Angående Pbl §28-5, kan jeg ikke se at rapporten begrunner hvorfor det ikke anses behov for sikring av skråning, samt vidare sikringstiltak. Viser for øvrig til Departementets tolkningsuttalelse 02.04.20 av aktuelle paragraf, hvor det uttales at terskelen for å gi pålegg ikke er høy.

5. Jeg har i tidligere epost-korrespondanse vist til utvendig fasadetegning som er inkludert i arkitekts søknad til kommunen, med underskrift av utbygger (se vedlegg). Dette forholdet er ikke nærmere omtalt i tilsynsrapport. Jeg har påpekt vesentlig avvik mellom innsendt søknad (ref fasadetegning) til kommune og de faktiske forhold. Dette kan også observeres på bilde dere tok ved tilsyn (ref bilde i punkt 2).

Jeg presiserer at dette er forhold som det er søkt kommunen om. Jeg viser til sitater fra tilsynsrapport: «Kommunen kan kun gå inn i tilhøva som gjeld kva det er søkt om... Eventuelle avvik kan kommunen difor ta stilling til»

Dette omhandler altså ikke salgsprospekt eller kjøpskontrakt, slik det er referert til i rapport som annet moment. Viser i denne sammenheng også til Pbl §28-5 som tidligere nevnt.

6. Vi har purret på befarings/tilsyn i nesten 2 år, samt flere e-post uten svar. At tilsyn så skjer uten forhåndsvarsel, og uten mulighet for undertegnede å delta, stiller jeg spørsmål til. Av denne grunn er det flere forhold som undertegnede kunne kommentert\beskrevet nærmere ved tilsyn, som ikke ble gitt mulighet til. Aktuelle rapport opplever jeg at illustrerer dette poenget, og det er mangelfullt belyste forhold som kunne vært avdekket\diskutert nærmere ved min tilstedeværelse.

Viser i denne sammenheng til Fvl. §17 og at saken er så godt opplyst som mulig før det treffes vedtak.

7. Da saken sannsynligvis ender opp i forlikrådet, er det ønskelig at de overnevnte forhold er belyst og gjort en konkret vurdering av. Herunder presiserer jeg at det er viktig at man beskriver de faktiske forhold som er vurdert på undertegnede tomt. Viser til retten til å kreve begrunnelse (Fvl §24 og §25).

Det er også relevant for videre saksgang, at man belyser faglig kompetanse til vedkommende som deltok på befarings og som har utarbeidet vurderingene. Videre er det relevant med begrunnelse på hvorfor det eventuelt ikke ble vurdert hensiktsmessig med sakkyndig bistand.

Det er også relevant å høre vurderingen av behovet for eventuell ny befarings\tilsyn (f eks i regi forlikrådet), eller hvorfor man mener dette ikke er hensiktsmessig\nødvendig. Det er også interessant å høre hvorfor man har valgt å ta stilling til Pbl §31 i aktuelle rapport, og ikke Pbl §28 slik undertegnede refererer til.

Slik jeg innledet med, er overnevnte punkter skrevet med forbehold dersom videre saksgjennomgang i kommunen. Håper dere ser nødvendigheten av ytterligere undersøkelse\tiltak. Jeg er åpen for veiledning og samhandling, og har forsøkt dette i 2,5 år.

Mvh

Knut Steinarson

Vedlegg:

1. Opprinnelig klage sep -20
2. Søknad fra arkitekt til kommune
3. Aktuelle epost 27.02.23
4. Tilsynsrapport

From: Madeleine Fonnes Aase <madeleine.fonnes.aase@alver.kommune.no>
Sent: Wednesday, February 22, 2023 2:34 PM
To: knutsteinarson@hotmail.com <knutsteinarson@hotmail.com>
Subject: Tilsynsrapport gbnr 323/622, 623 og 624

Se vedlegg