

Til Alver kommune. Byggjesaksavd.

Gjeld avvist søknad om bygging av ein to-mannsbustad på gnr. 309 bnr. 28 på Hjertås.

Syner til adm. Vedtak med saksnr. 071/23 utforma av sakshandsamar Mette Robertsen.

Generelle merknader til saka.

Bygget ,som det er søkt om, ligg i eit utbyggingsområde med i alt 3 tomannsbustader og ein einebustader. Før bygging av området starta vart det utarbeidd ein detaljert utbyggingsplan som viste type bygg ,plassering og tekniske anlegg m.m. Denne utbyggingsplanen vart godkjent av kommunen og Statsforvaltar og ligg til grunn for utbygginga.

Tomannsbustadane, i alt 3 stk. er identisk like bortsett frå at på den det nå er søkt om er takterrasse sløyfa. To av tomannsbustadane har kommunen alt godkjent og er oppført. Kvifor ikkje den siste kan godkjennast stiller ein seg noko undrande til.

Sakshandsamingstid: Avvist søknad vart sendt til kommunen for godkjenning som eit trinns søknad 29.12.22 og motteken i kommunen 02.01.23. Etter mottaket vart det ikkje gitt nokon tilbakemelding til korkje tiltakshavar eller ansvarleg søkjar. Etter 12 veker etterlyste tiltakshavar saka fleire gonger utan å få svar. Svar fekk ikkje tiltakshavar og ansvarleg søkjar før 12.04. 23 dvs. 15 veker etter at saka vart motteken i kommune. Då vart saka avvist.

Denne lange tida på 15 veker utan tilbakemeldingar om mogelege krav om fleire opplysningar eller anna krav om meir dokumentasjon er **sterkt kritikkverdig**.

Sakshandsamar har synt **manglande forståing** av kva rimeleg frist er for slik sakshandsaming og kor viktig det er for tiltakshavar å få handsama og godkjent slike saker innan rimeleg tid.

Tiltakshavar forventar derfor at avvisingsvedtaket vart vurdert på nytt så snart tiltakshavar/ansvarleg søkjar har kommentert og dokumentert dei manglar som sakshandsamar meinte at søknaden hadde slik at det var grunnlag for avvising.

Merknader til sakshandsamar sine merknader til saka. Sjå side 2 i avvisingsvedtaket:

1. I godkjend utbyggingsplan har kvar parsell for kvar bueining ein storleik på 500 kvm. For to bustader i bygget vart samla areal såleis 1000 kvm. Derfor er det i byggjesaka teke med 1000 kvm. som areal for tomannsbustaden.
2. Innteikna garasjar er det ikkje søkt om byggjeløyve for. Derfor er ikkje dei nemnd i saka. Det er berre synt mogeleg plassering samt parkeringsplass for to bilar for kvar parsell medrekna garasjeplass. Eigarane, som overtek husa, må sjølv søke om bygging av garasje dersom dei ynskjer det.
Arealet for 2 parkeringsplassar for kvart bueining dvs. 36 kvm. pr. bueining og 72 kvm. for samla bygg er medteke i skjema A-1 som gir opplysningar om tiltaket si ytre ramme. I punkt j i kolonna for grad av utnytting er arealet på 72 kvm. for parkeringsareal for bygget tatt med. Dette skjema ligg ved saka.
3. Utanomhusarealet er synt på situasjonsplan og i utbyggingsplanen. I tillegg til tilkomstvegar og parkeringsareal skal utanomhusområda opparbeidast av den einskilde huseigar slik dei ynskjer. Det kan då sjølvsgd bli ulike måtar å utnyttta området på utan at korkje utbyggjar eller kommunen har trong for å gi føringar kva planter som skal plantast eller kor mykje plen eller blomsterbed den einskilde

ynskjer. Plassering av moglege leikeplassar for små barn og utforming av dei ligg og til kvar husstand å fastsetje. Det er god plass på tomtene for nemde tiltak.

4. **Dispensasjonar.** Det er ikkje søkt om dispensasjonar. Det kan formelt vera ein mangel i søknaden. Det vil derfor bli laga til søknad om dispensasjon for bygging av støttemur nærare enn 4 m frå nabogrensa. Nabo har gitt naboerklæring som ligg ved søknaden.

Kva som meinast med **dispensasjon for oppføring av mur** er noko usikkert.

Støttemuren er medteken som tiltak i byggjesaka og blir vel då handsama som ein del av byggjesaka. Muren ligg på tiltakshavar sin eigedom, men grunna nærleik til nabogrense vert det søkt om dispensasjon frå det. Dispensasjon for bygging i LNF-område meiner tiltakshavar og ansvarleg søkjar ikkje skal vera naudsynt. Av om søkte tiltak ligg alle tiltak i regulert område unnateke dei siste 10 m av støttemuren mot bnr. 2 som går inn i det som tidlegare var LNF-område. Der enden av støttemuren er plassert vart det gjeve unntak frå LNF-område i samband med frådelling av ein tilleggsparsell til bnr. 28 frå bnr. 2. Sidan tillegget var godkjent som ein del av bustadarealet tilhøyrande gnr. 309 bnr. 28 og tatt med i godkjent utbyggingsplan som byggeområde skulle det ikkje vera naudsynt med ekstra dispensasjonssøknad for denne støttemuren. **Dispensasjon for å byggja to-etasje** i staden for 1,5 etasje slik som fastsett i reguleringsvedtektene er nok ein mangel ved søknaden. Søkjar såg kanskje at slik dispensasjon ville bli gitt automatisk av kommunen sidan dei to alt identisk like bygg, som er bygd i same utbyggingsområde og av same tiltakshavar, har fått slik dispensasjon. Slik dispensasjonssøknad vil likevel bli utforma og sendt til kommunen i saka.

Dispensasjon for moglege vesentlege terrenginngrep kan ein ikkje sjå er naudsynt sidan noko vesentleg terrenginngrep ikkje blir gjort.

5. I godkjent utbyggingsplan og i innsendt situasjonsplan er parkeringsareal og naudsynt vegareal for parkering og snuing på eigen grunn teikna inn og dokumentert i kartet med målestokk $M = 1 : 500$. Noko meir dokumentasjon bør det ikkje vera trong for.
6. På snitteikning som ligg i saka er **kotehøg**d på topp fundament (grunnmur) 45,5 m påført. På same snitt er og høgdene for den einskilde etasje og topp høgde påført Sjå teikning E 8. Noko fleire kotehøgder er ikkje vanleg å gi for slike bygg.
7. Terrenklinjer er ikkje teikna inn. Dette er nok ein liten feil frå søkjar si side. Årsaka er at terrenget er forholdsvis flatt slik at opphaveleg terreng og nytt terreng er omlag det same. Ein røynd sakshandsamar ville sjå dette utifrå kartet. Men for at dette skal vera rett, vil nye teikningar med terrenklinjer før og etter utbygging bli sendt kommunen.
8. Det er ikkje vanleg å målsetje fasadar. Snitteikning og planteikningar er målsett slik som krava er. Sjå teikning E 8, E1, E2 og E 3.
9. Situasjonskartet er ikkje påført avstand til næraste grense og til næraste bygg. Dette er ein mangel som vil bli oppretta i nytt kart.
10. **Materialkvaliteter og arkitektonisk utforming.** Alt materiell som er nytta i bygget er godkjent materiell som er sertifiserte. Det er utførande byggmeister si oppgåve å kontrollere dette. Dersom kommunen sin sakshandsamar sjølv vil inspisere og kontrollere materielltypar og kvalitetar kan dette gjerast ved synfaring på staden.

Slik kontroll er nokså uvanleg, men fullt mogeleg lom ynskjeleg.

Arkitektonisk utforming .Bygget er teikna av arkitekt som hadde naudsynt arkitektkompetanse (han er diverre død). Dette bygget er identisk med tidlegare oppførte bygg innafor same utbyggingsområde bortsett for takterrasse som er fjerna. Sidan tidlegare identiske bygg er godkjent av kommunen reknar ein med at dei då vart arkitektonisk godkjent. Noko ny arkitektonisk godkjenning for dette bygget bør då vera unaudsynt. Dersom sakshandsamar med sin arkitektoniske kunnskap likevel er i tvil, kan dei identiske byggja sjåast i terrenget som ferdig bygg. Og med slikt grunnlag kan sakshandsamar sjølv vurdere det arkitektoniske. Tiltakshavar og søkjar meiner at bygget har minst like god arkitektonisk utforming som dei som alt er bygde og som er godkjende av kommunen.

Med grunnlag i dette brevet og vedlagd naudsynt dokumentasjon ,som er etterspurd av sakshandsamar, ber ein om at avvisinga av saka vart trekt attende og at saka blir handsama på nytt innan ein frist som er akseptabel for tiltakshavar. Tiltakshavar ber om at sakshandsamingstid vert oppgitt ved mottak av desse dokumenta.

Til orientering opplyser ein at det er søkt om frådeling av bustadane 3 og 4 . Eigedomsgrensene for desse vil derfor bli fastlagd før avvist sak blir handsama på nytt.

Hjertås 26.04.2023.

For tiltakshavar Meland bygg As v/Oddbjørn Meland

Jens H. N. Bjordal.

Ansv. søkjar

Vedlegg :

- 1.Nytt situasjonskart med påført avstand til nabogrense og nærmaste bygg.
- 2.Nye fasadeteikningar med inn teikna terrengprofil før og etter utbygging,
- 3.Naboerklæring frå eigar av gnr. 309 bnr. 2 om løyve til å byggje støttemur nærare enn 4 m frå grense.
- 4.Søknad om dispensasjon for bygging av støttemur nær grense.
- 5.Søknad om dispensasjon frå reguleringsvedtekter for bygging i 2 etasjar i staden for 1,5 etasjar.