

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-108/226, FA-
L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 06.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
126/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

**Klage på gjeve dispensasjon for legalisering av trapp, murar og levegg - gbnr 108/226 Lindås
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/988 med saknr. 693/23, datert 05.07.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 05.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av murar, leveggar, trapp og betongmur/forblanding nærare nabogrense og til dels i nabogrense mot gbnr 108/260, 108/604 og gbnr 108/225, jf. kartutsnitt datert 10.05.2023 utarbeida av ANKO AS. Vidare vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 frå forbod mot gjede i tomtgrense og frå arealføremålet leik for oppføring av mur/levegg mot gbnr 108/260 og 108/604. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det ved søknad om løyve til tiltak må liggje føre:

1. Avtale med gbnr 108/604 som gjev rett til plassering av mur/levegg.
2. tverrsnitt, lengdesnitt og fasadeteikningar av alle murarr og leveggar og trapp som er målestokkrette og målsette.
3. Oppdatert situasjonsplan påført avstand til nabogrenser for trapp, murar og leveggar.

Vedtaket gjeld berre dispensasjon for skisserte tiltak, det må søkjast om løyve til tiltak.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 126/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/988 med saknr. 693/23, datert 05.07.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 05.07.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av murar, leveggar, trapp og betongmur/forblanding nærare nabogrense og til dels i nabogrense mot gbnr 108/260, 108/604 og gbnr 108/225, jf. kartutsnitt datert 10.05.2023 utarbeida av ANKO AS. Vidare vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 frå forbod mot gjede i tomtegrense og frå arealføremålet leik for oppføring av mur/levegg mot gbnr 108/260 og 108/604. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det ved søknad om løyve til tiltak må liggje føre:

1. Avtale med gbnr 108/604 som gjev rett til plassering av mur/levegg.
2. tverrsnitt, lengdesnitt og fasadeteikningar av alle murar og leveggar og trapp som er målestokkrette og målsette.
3. Oppdatert situasjonsplan påført avstand til nabogrenser for trapp, murar og leveggar.

Vedtaket gjeld berre dispensasjon for skisserte tiltak, det må søkjast om løyve til tiltak.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 693/23

Tiltak: Legalisering av trapp, murar og levegg

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 108/226

Adresse: Dalane 3a, 5955 Lindås

Tiltakshavar: Helge Kleiven

Eigarar: Helge Kleiven og Elisabeth Rosnes frå 06.01.2020

Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 05.07.2023 om dispensasjon for legalisering av etablerte murar og uteområde. Legalisering betyr at vurderinga tek utgangspunkt i at tiltaka ikkje eksisterer.

Det er tilsaman 5 tiltak på eigedomen som er identifisert i vedtaket av 05.07.2023:

Tiltak nr 1. Mur mot gbnr. 108/206

Tiltak nr 2. Mur plassert på gbnr 108/604

Tiltak nr. 3 Intern mur/støypt forblending på gbnr 108/226

Tiltak nr. 4 Trapp i terreng på gbnr 108/226

Tiltak nr 5. Natursteinsmur, levegg og garasje

Vedtaket av 05.07.2023 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av murar, leveggar, trapp og betongmur/forblanding nærare nabogrense og til dels i nabogrense mot gbnr 108/260, 108/604 og gbnr 108/225, jf. kartutsnitt datert 10.05.2023 utarbeida av ANKO AS. Vidare vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 frå forbod mot gjede i tomtengrense og frå arealføremålet leik for oppføring av mur/levegg mot gbnr 108/260 og 108/604. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det ved søknad om løyve til tiltak må liggje føre:

1. Avtale med gbnr 108/604 som gjev rett til plassering av mur/levegg.
2. tverrsnitt, lengdesnitt og fasadeteikningar av alle murarr og leveggar og trapp som er målestokkrette og målsette.
3. Oppdatert situasjonsplan påført avstand til nabogrenser for trapp, murar og leveggar.

Vedtaket gjeld berre dispensasjon for skisserte tiltak, det må søkjast om løyve til tiltak.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

I vedtaket av 05.07.2023 vert det vist til naboeigedom gbnr 108/206. Dette er ein inkurie (openbar feil).

Korrekt iht. matrikkelen, sjå kart/foto, er gbnr 108/260.

Tiltakshavar er kjøpar av eigedom gbnr 108/226 med bustad og garasje med heimel frå 06.01.2020. Eigarane er i privatrettsleg konflikt med seljar av eigedomen om heving av kjøpet etter avhendingslova. Ankesak til Gulating lagmannsrett er opplyst beramma til oktober 2023.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 05.07.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 05.07.2023 er sendt ut den 07.07.2023. Klagen er mottatt den 07.07.2023 og er rettidig mottatt (innan rett tid).

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kolås II/planid.: 1263-22071974 er avsett til bustadføre mål, delar av tiltaka ligg på areal avsett til leik. Planen har status som gjeldande, men vert supplert med kommunedelplan for Lindås 2019-2031 (KDP-L) der det er motstrid eller reguleringsplanen manglar bestemmelsar/er taus. Eigedom gbnr 108/226 er på gjeldande plankart merka med tomt nr 28 med tilkomst via veg nr. 15.

Langs veg nr. 15, 4 meter frå regulert vegbanekant ligg det byggegrense mot veg.

Reguleringsplanen manglar talfesta grad av utnytting, på dette punkt vert det KDP-L som set avgrensing for utnytting av eigedomen. KDP-L opnar for at det på areal avsett til bustad kan førast opp byggverk med inntil 400 m2 bruksareal, men ikkje meir enn 30% BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen § 10 bestemmelsar om gjerde. Vidare krev tiltak ført opp i grense mot naboeigedommar dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4.

Mur plassert på eigedom gbnr 108/604 krev at det ligg føre dispensasjon frå arealføremål leik.

Av tiltakshavar sin søknad forstår vi at ein ønsker å legalisere tiltaka og forstår og ordlyden til å omfatte søknad om dispensasjon i høve arealføremål leik.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

1) Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/225 ved brev av 09.01.2023.

2) Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 108/604 ved brev av 20.03.2023.

Plassering

Det er ikkje utforma situasjonsplan for tiltaka. Tiltakshavar har i skriv datert 22.05.2023 sendt inn kart som syner dei aktuelle murane innmålt av ANKO as, kart datert 10.05.2023.

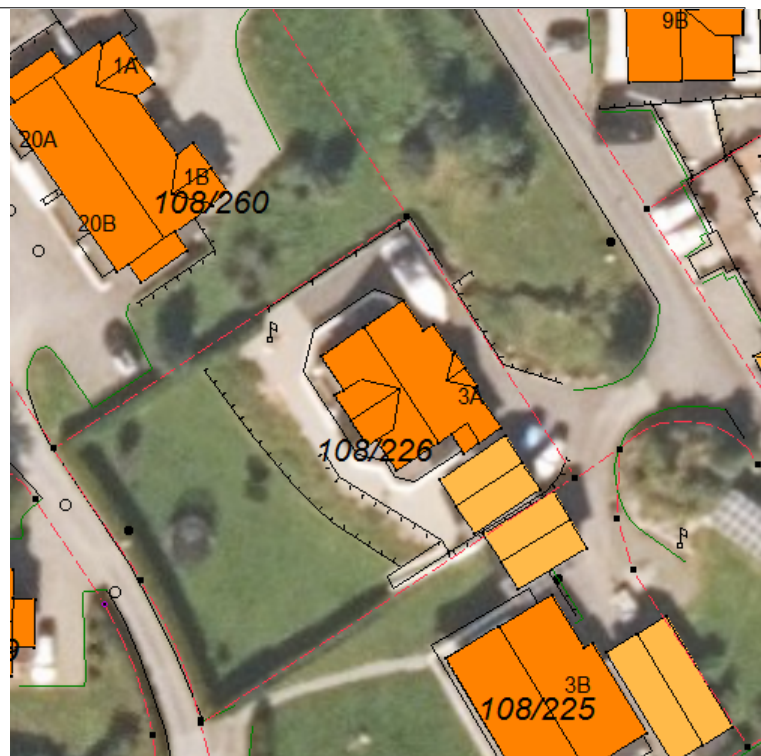
For øvrig informasjon i saka vert det vist til søknaden og vedtaket av 05.07.2023.

Kart/foto

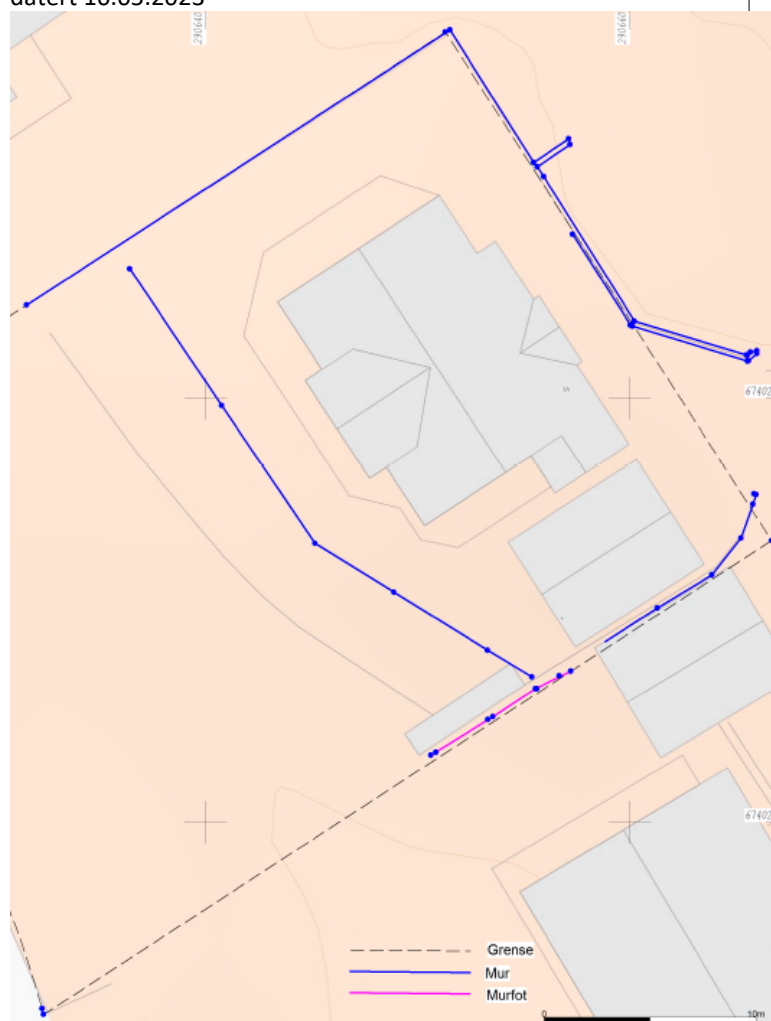
Kartutsnitt Kolås II



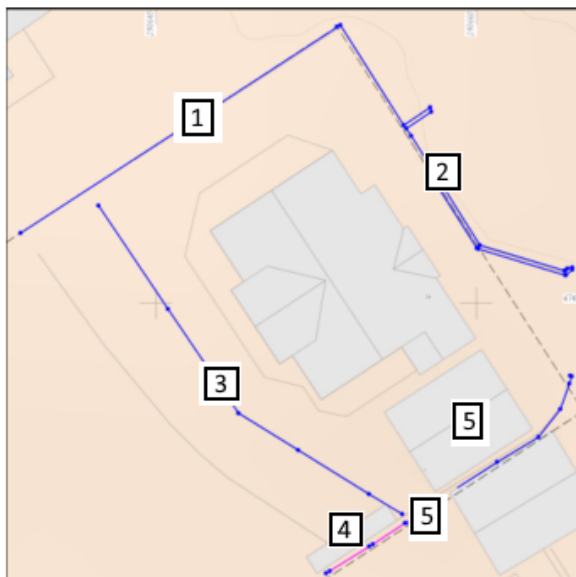
Nyaste ortofoto Alver 2020 – gbnr 108/226



Kart vedlagt søknaden. Dei aktuelle murane innmålt av ANKO as, datert 10.05.2023



Kommunen har i løyvet av 05.07.2023 vist dei omsøkte tiltaka på eit kartutsnitt. Det er basert på tiltakshavar sitt kart motteke 22.05.2023.



1. Mur mot gbnr. 108/206
2. Mur plassert på gbnr 108/604
3. Intern mur/støypet forblending på gbnr 108/226
4. Trapp i terreng på gbnr 108/226.
5. Natursteinsmur, levegg og garasje på gbnr 108/226

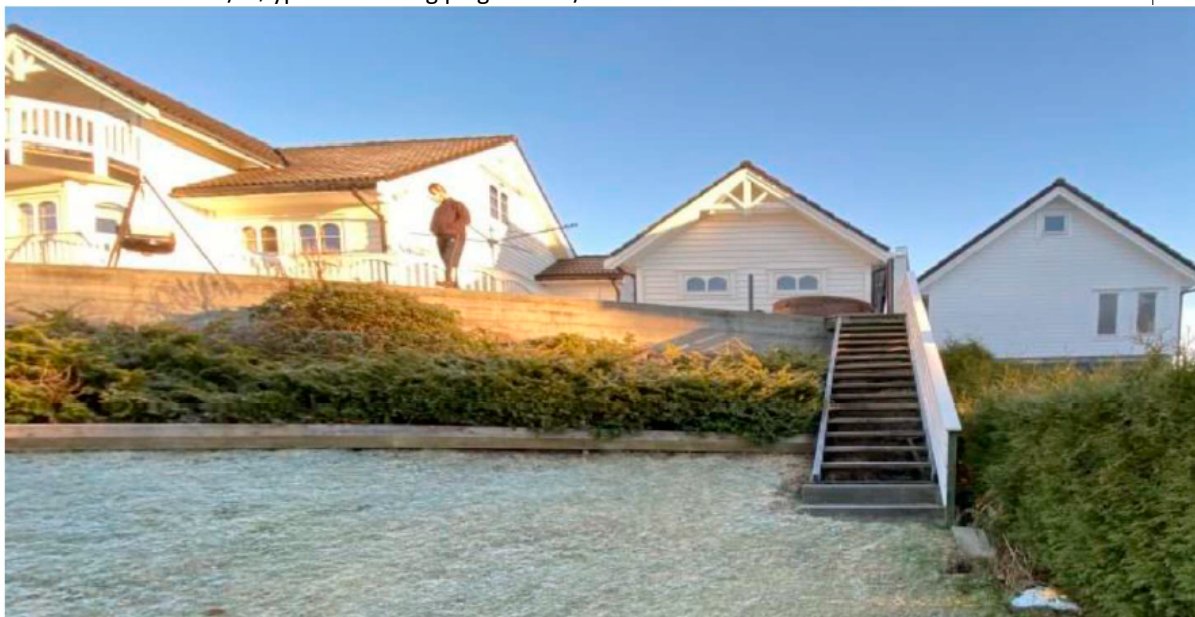
Tiltak nr 1. Mur mot gbnr. 108/260



Tiltak nr 2. Mur plassert på gbnr 108/604



Tiltak nr. 3 Intern mur/støypet forblending på gbnr 108/226



Tiltak nr. 4 Trapp i terreng på gbnr 108/226



Tiltak nr 5. Natursteinsmur, levegg og garasje



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Ser at Alver kommune legger til grunn at tiltakene i grensen til Dalane 3A er godkjente, noe som eg ikke deler kommunens oppfatning av.

-Opprinnelig Søknad både for bolig/garasje søknad fra 1998 og søknad i fra 2001 er behandlet uten at det foreligger dispensasjons søknad, noe som i seg selv gjør vedtaket ugyldig, da tiltaket er feil nabovarslet Blant annet. Huset skulle aldri vært gitt muntlig igangsettingsløyve på da det måtte vært åpenbart at søknaden var mangelfull på det tidspunktet vedrørende garasjen.

Hadde Malm blitt korrekt nabovarslet med dokumenter i henhold til krav i dispensasjons søknader fra starten av hadde dette aldri blitt en slik stor sak som det blei, da det hadde blitt avklart at tiltaket måtte bli endret for å være lovleg på prosjekterings stadiet.

-Søknad fra 2001 omhandler tiltak som krever ansvarlig søker (opprinnelige ansvarsretter avsluttet i 1999 ved ferdig attest) og kan ikke tillates søkt ved enkel søknad og ansvarsretter skal foreligge før behandling. Slik søknaden fremstår, er det egentlig kun gitt et rammeløyve, som for øvrig er utgått for mange år siden. Tiltaket er ikke ferdig bygget innenfor tidsrammen.

-Det foreligger ikke situasjonsplan i byggesak som viser det godkjente tiltaket fra tidligere, noe som var krav om i byggesaks forskriften, og gjør nabovarslingen ufullstendig samt vedtaket ugyldig. Opprinnelig situasjonsplan fra 1998 viser ingen tiltak nærmere enn 1 meter, og er det Frode Malm kan akseptere i følge merknaden.

-Frode Malm (Dalane 3B 108/225)ba kommunen vurdere sikkerheten til tiltaket, og Kommunen ba om kontrollskjema for stabilitet og søknad om ansvarsrett. Dette har ikke kommunen fulgt opp, noe som er saksbehandlings feil fra kommunens side. Det er sendt inn dokumentasjon som viser at tiltaket ikke oppfyller stabilitets krav Mai 2023, og kommunen må foreta seg korrekte skritt, da de åpenbart mener byggesaken er åpen, siden de sier vi kan søke ferdig attest. Det fremgår meget tydelig i regelverket at ferdigattest avslutter byggesak og ansvarsretter.

-At kommunen hevder at setningsskader er privatrettslig i det ene øyeblikk og samtidig sier vi kan søke om ferdig attest er å ha to ulike meninger om byggesaken, for skal manglende stabilitet være privatrettslig må byggesaken være avsluttet. Og for å kunne søke ferdigattest må byggesaken fortsatt være åpen, noe som fremstår som rart da det klart kommer frem at en kun har 3 år på seg noe som også må omhandle oppfyllelse av vilkårene i søknaden. Søknaden er utløpt og tiltaket er ulovlig, og derfor er dispensasjons søknaden fremmet.

-Fylkesmannen må åpenbart blitt uriktig informert av kommunen og tiltakshaver i klagesaken i 2002, da de hadde med stor sannsynlighet hadde behandlet saken som saksbehandlingsfeil fra kommunen om det var kjent klagen om de hadde fått informasjon om at det manglet både ansvarlig foretak og manglende

kontrollskjema for stabilitet. Fylkesmannen sitt vedtak kan med andre ord tillegges liten vekt i saksbehandlingen av dispensasjons søknaden. Ber samtidig Statsforvalteren vurdere sitt tidligere vedtak i samband med denne klageuttalelsen for dispensasjons søknaden.

-Plasseringen av garasje var det gitt dispensasjon til på bakgrunn av livsløp standard, noe som en kan stille spørsmål ved om var korrekt saksbehandling, når boligen, samt resten av uteområdet ikke har slik tilpasning. Det mest latterlige i den opprinnelige garasje søknaden er at det ikke er satt av plass til rullestol trapp/rampe på boligen, og det vil være dispensasjonspliktig tiltak om det skal etableres og allikevel har de fått godkjent dispensasjon på høyden på garasjen.

-Det hører med til saken at entreprenøren som hadde ansvarsretten for boligen i 1998 er tydelig på at de ikke har hatt noe med de senere tiltakene å gjøre, noe som også samsvarer med opplysninger fra Nabo. Så det er uklart hvem som har utført arbeidet, da nabo og tidligere eier opplyser 2 forskjellige navn. Det er med andre ord ikke mulig å skaffe søknad om ansvarsrett fra utførende. Kan dokumenteres på forespørsel.

I tillegg kan eg ikke se at eg har fått et klart svar på dette punktet i søknaden:

• *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.*

Når det gjelder mur ved garasje og i grensen mot 108/225:

For å få denne lovleg så må den rives, som da krever rivings løyve, ny prosjektering, ny søknad om oppføring av tiltak i henhold til TEK17, SAK10 og naboloven.

Det svaret eg nå har fått fra kommunen har egentlig kun gjort prosessen med å få lovlig og sikkert tiltak lenger og vanskeligere, da det ikke er avklart ytre rammer for nytt tiltak som var intensjonen med søknaden

Kommunen har også valgt å overse sin plikt som forvaltningsorgan å gripe inn i tiltak som viser svak sikkerhet som nabo har bedt i følge opp for over 20 år siden, som i tillegg ligger i kort avstand fra gangvei til naboens kjeller leilighet.

Kommunen er gjort oppmerksom på at denne søknaden må behandles grundig og korrekt, siden eiendommen er en del av en tvistesak som skal opp for lagmannsretten. Derfor er det også viktig å få avklart om opprinnelig søknader og etterfølgende vedtak er gyldige.

Hvorfor sender eg denne henvendelsen? Det er fordi eg som tiltakshaver sitter med ansvaret for at byggsaks lovgivningen er oppfylt og må må ved det ta ansvar for saksbehandlingsfeil som eventuelt kommunens byggesaksavdeling kan stå for i denne saken. Eg er avhengig av at korrekte og juridisk vannrette vedtak blir gjort, og forventer at både kommunen og statsforvalter setter seg godt inn i byggesaks arkivet for eiendommen før videre behandling.

Ber også statsforvalteren vurdere om Alver kommune er habile til å vurdere denne klagesaken, da byggesakslederen har vært leder for ansvarlig for det vi ser som betydelige saksbehandlingsfeil vi nå sliter med konsekvensen av, samt at Kommunen er eier av eiendommen 108/604 og delvis part i saken.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følger vedlagt.

VURDERING - TILTAK

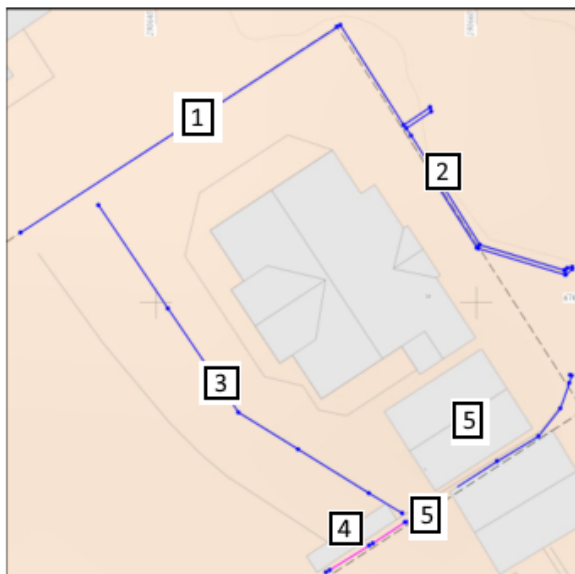
Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden om dispensasjon i relasjon til

tiltaka og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Tiltak

Det vert vist til søknad motteken 01.02.2023 og supplert 17.04.2023 og 22.05.2023.

Tiltakshavar har i skriv datert 22.05.2023 sendt inn innmålingsdata på tiltaka. Vi har identifisert dei omsøkte tiltaka på kartutsnittet under, kartutsnittet er basert på tiltakshavar sitt kart motteke 22.05.2023, sjå utsnitt innlimt under



1. Mur mot gbnr. 108/206
2. Mur plassert på gbnr 108/604
3. Intern mur/støypt forblending på gbnr 108/226
4. Trapp i terrenget på gbnr 108/226.
5. Natursteinsmur, levegg og garasje på gbnr 108/226

Tiltak nr 1 til og med nr 4 ser ut til å ha blitt etablert i perioden 2003-2006 utan at det har vore søkt kommunen om løyve til etablering.



Tiltak nr 1. Mur mot gbnr. 108/260

Saka gjeld mur oppført i grense mot gbnr 108/206, det er søkt om dispensasjon frå avstandskrav gjeve i pbl. § 29-4 samt frå bestemmelsar i gjeldande reguleringsplan i høve plassering av gjerde.

I skriv av 28.06.2023 og 29.06.2023 vert det og bedt om at tiltaket vert vurdert opp mot TEK17 § 8-3. Vi legg til grunn at det er TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b) vi vert bedt om å vurdere.

Tiltak nr 2. mur plassert på gbnr 108/604

Saka gjeld mur som i hovudsak er plassert på gbnr. 108/604 her er det søkt om dispensasjon frå avstandskrav gjeve i veglova, og pbl § 29-4 og frå bestemmelsar i gjeldande reguleringsplan i høve plassering av gjerde. Med omsyn til søknad om dispensasjon så gjer vi merksam på at arealet er omfatta av reguleringsplan Kolås II. Nemnde plan har regulert byggegrense langs veg som ligg 4 meter frå regulert vegbanekant, evt. etablering av murar slik som skissert krev ikkje dispensasjon frå veglova og krev heller ikkje dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg.

Forøvrig så viser vi til at tiltaket er nabovarsla heimelshavar av gbnr 108/604, nemnde heimelshavar har ikkje direkte merknad til murar, men krev at det vert innhenta avtale om rettighet i fast eigedom. Denne er oversend tiltakshavar, men tiltakshavar har ikkje returnert signert avtale til kommunen.

Tiltakshavar ønskjer ikkje å inngå avtale med kommunen om plassering av murar på gbnr 108/604 før ein har fått avklara søknad om dispensasjon.

Då det her ikkje er åpenbart at tiltakshavar ikkje har naudsynte private rettigheter til å forestå søknad om tiltak på eigedom gbnr 108/604 og heimelshavar av gbnr 108/604 har sendt over forslag til avtale vurderer administrasjon at søknad om dispensasjon kan handsamast all den tid det er openbart at avtale kan gjevast når partane vert einig jf. plan- og bygningslova § 21-6. Slik avtale vil måtte ligge føre ved søknad om løyve til tiltak.

I skriv av 28.06.2023 og 29.06.2023 vert det og bedt om at tiltaket vert vurdert opp mot TEK17 § 8-3. Vi legg til grunn at det er TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b) vi vert bedt om å vurdere.

Tiltak nr. 3 intern mur/støypt forblending på gbnr 108/226

Ved søknad om løyve til etablering av bustad på eigedom gbnr 108/226 vart det godkjent terrenginngrep med sprenging i bakkant og fylling i forkant av bustaden. Heimelshavar av gbnr 108/226 har ført opp murfront/forblending av fylling i forkant av bustaden, denne vert no søkt legalisert.

Nabo på gbnr 108/225 har merknad til tiltaket, og krev at tiltak ikkje vert tillate nærare grense enn 1 meter.

I skriv av 28.06.2023 og 29.06.2023 vert det og bedt om at tiltaket vert vurdert opp mot TEK17 § 8-3. Vi legg til grunn at det er TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b) vi vert bedt om å vurdere.

Tiltak nr. 4 trapp i terreng på gbnr 108/226

Trapp frå uteområde ved bustaden og ned til plen kan vi ikkje finne dokumentasjon på i historisk arkiv. Denne er truleg ført opp utan søknad.

Det vert søkt om fravik frå TEK17 § 8-9 for denne då den manglar rekkverk på begge sider.

Då tiltaket er søkt legalisert forstår vi at tiltakshavar ønskjer tiltaket vurdert i høve avstandskrav gjeve i pbl § 29-4.

Nabo på gbnr 108/225 har merknad til tiltaket, og krev at tiltak på eigedom gbnr 108/226 ikkje vert plassert nærare grense enn 1 meter.

Den aktuelle trappa er ført opp som ei forlenging av levegg nemnd i under tiltak nr. 5.

Tiltak nr 5. Natursteinsmur, levegg og garasje

Når det gjeld tiltak merka med 5 på kart over, som omhandlar levegg, natursteinsmur og garasje oppført på eigedom gbnr. 108/226. Dette er tiltak som frå før er omsøkt og godkjent. Heimelshavar av gbnr. 108/225 var aktiv part i saka og leverte merknad til nabovarsla tiltak og klaga på vedtak hjå kommunen.

Klage på garasje var endeleg handsama av fylkesmannen i Hordaland i vedtak datert 05.11.1998, endeleg vurdering var som følgjer:

Fylkesmannen har i si heilheitsvurdering kome til at det ikkje er faktisk eller rettsleg grunnlag for å hevda at kommunen sitt vedtak i sak 137/98, som gjev byggjeløyve for hus og garasje, er i strid med plan- og bygningslova, eller at vedtaket er tufta på eit urimeleg skjøn. Klagen har dermed ikkje ført fram, og kommunen sitt vedtak blir stadfesta.

Fylkesmannen sitt vedtak er gjort etter delegasjon, jf PBL §§ 13 og 15. Vedtaket kan ikkje påklagast.

Klage på støttemur, skråning og levegg frå gbnr 108/225 vart endeleg avgjort av fylkesmannen i Hordaland ved vedtak datert 27.11.2002, endeleg vurdering i saka er som følgjer:

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar Lindås kommune sitt vedtak datert i delegert sak 219/02, datert 26.09.2002 om tiltaksløyve for støttemur, skråning og levegg på gnr. 108, bnr. 226, Kolås II.

Fylkesmannen sitt vedtak er gjort etter delegasjon, jf. pbl §§ 13 og 15. Vedtaket kan ikkje påklagast, jf. forv.l. § 28, 2. setning.

Del av søknad som omhandlar støttemur, skråning og levegg på eigedom gbnr 108/226 er handsama og endeleg klagevurdert i 2002. Det er ikkje naudsynt å legalisere tiltaka gjennom ny søknad per no då tiltaka er lovleg etablerte, for å få avslutta tiltaka er det tilstrekkeleg at det vert søkt om ferdigattest på dei. For å oppfylle vilkåra gjeve i vedtak datert 26.09.2002 må det sendast inn søknad om ferdigattest samt legge ved dokumentasjon som syner at vilkåret i vedtaket knytt til ansvar for prosjektering og utførsle med omsyn til stabilitet på natursteinsmur er i vareteke, for å i vareta kravet er det tilstrekkeleg at det vert sendt inn tilstandsrapport frå fagkunnig som seier at muren er trygg.

Det er ikkje naudsynt med noko meir handsaming av desse tiltaka hjå kommunen. Eventuelle setningsskader vil vere forsikringssak/privatretsleg. Nabomerknad knytt til desse tiltaka vert heller ikkje

vurdert då nabo er høyrd og har nytta sin klagerett då tiltaka vart etablerte rundt 2000. Frist for å klage på enkeltvedtak er heimla i lov om offentleg forvaltning (fvl) §§ 28-36, klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Nabo på gbnr 108/225 har nytta klageretten sin.»

VURDERING – DISPENSASJON

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden om dispensasjon i relasjon til sjølve vurderinga og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Søknad om dispensasjon er ledd i legalisering av etablerte uteareal på eigedom gbnr 108/226. Vi forstår søknad til omfatte dispensasjon frå avstandskrav gjeve i plan- og bygningslova § 29-4 for murar etablert i grense mot gbnr 108/260 og delvis mot gbnr 108/604 og forblending av etablert fyllingsfot/natursteinsmur heilt ut i grense mot gbnr 108/225, vi forstår og at søknad gjeld trapp etablert på eigedom gbnr 108/226.

Vidare krev delar av tiltak at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 bestemmelsar om gjerde i grense, og arealføremål leik.

Plan- og bygningslova § 29-4 skal sikre at det er avstand mellom lave byggverk og ivareta kvalitetar som luft og lyst mellom byggverk

Det går fram av pbl. § 29-4 andre ledd at viss ikkje anna er bestemt i plan, skal byggverk ha avstand til nabogrense som svarer til minst bygget si halve høgde, og ikkje under 4 meter. Ordlyden er klår angåande kva som er gjeldande avstandskrav. Det følgjer vidare av førearbeid Ot.prp.nr.45 s.342 at brannteknisk omsyn står sentralt bak avstandskravet i pbl.§29-4. Andre relevante omsyn bak regelen er å avgrense innsyn på naboeigedom, sikre naboeigedom lys, luft og utsikt. Dette vil vere sentrale vurderingsmoment i spørsmålet om dispensasjon frå pbl.§29-4 andre ledd. Det er i det konkrete tilfelle snakk om å plassere trapp i forlenging av godkjent levegg samt forblending/støypet mur inntil godkjent natursteinsmur mot gbnr 108/225, mur og murt levegg i grense mot gbnr 108/260 og delar av mur mot gbnr 108/604.

Søknad om dispensasjon er ledd i legalisering av etablerte uteareal på eigedom gbnr 108/226.

Delar av tiltaka mot gbnr 108/225 er frå før godkjent og klagevurdert, sjå vedlagde dokument. Desse tiltaka er det ikkje naudsynt å søkje om på nytt, om det er setningsskader på desse tiltaka så vil dette vere av privatrettsleg karakter. Evt. sikringstiltak kan vere søknadspliktige.

Med omsyn til trapp på eigedom gbnr 108/226 og forblending/betongmur mot gbnr 108/225 har administrasjon gjort følgjande vurdering:

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det i høve til eigedom gbnr 108/225 så er eigedomen nabovarsla om tiltaka utan at det ligg føre merknadar, tiltaka har vore

etablert i perioden 2003-2006, og har stått i over 15 år. Dei aktuelle tiltaka legg ikkje beslag på naboeigedom og hindrar ikkje nabo sin bruk av eigedomen, tiltaka er ført opp i betong/stein, er frittliggjande og vil ikkje bidra til brannsmitte mellom lave byggverk. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna pbl. § 29-4 skal ivareta vert vesentleg sett tilside som følgje av tiltak oppført i grense mot gbnr 108/260. Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl § 29-4 er klart større enn eventuelle ulempe regelen skal hindre.

Med omsyn til murar i og i nærleik til grense mot eigedom gbnr 108/260 har administrasjon gjort følgande vurdering:

Heimelshavar av gbnr 108/225 har merknad til trapp i terreng og mur på eigedom gbnr 108/226. Når det gjeld tiltaka omsøkt og klagehandsama i 2002 så vert dette ikkje gått inn på desse tiltaka er godkjent og endeleg klagevurdert.

Heimelshavar av gbnr 108/225 vil ikkje at tiltak på eigedom gbnr 108/226 kjem nærare eigedomsgrense enn 1 meter. Trapp i terreng har rekkverk i forlenging av godkjent levegg på eigedom gbnr 108/226, vidare vert betongmur/forblending ført ut i mot topp natursteinsmur som vender mot grense til eigedom gbnr 108/225. Både trapp og betongmur/forblending er tiltak som er underordna allereie godkjente og klagehandsama tiltak på eigedom gbnr 108/226.

Trapp i seg sjølv er ikkje eit areal som man oppheld seg på over lengre tid og vil ikkje i vesentleg grad vere til sjenanse for nabo. Betongmur/forblending av natursteinsmur/fylling på eigedom gbnr 108/226 ut mot grense til eigedom gbnr 108/225 vil heller ikkje etter administrasjonen si vurdering yttarlegare forringe bruken av gbnr 108/225, all den tid levegg og natursteinsmur/fylling er godkjent etablerte tiltak.

Administrasjonen si vurdering er at ulempene til nabo i dette høvet ikkje er større enn det ein må pårekne i tettbygde strok.

Slik administrasjonen forstår søknad om dispensasjon i høve plassering og nærleik til nabogrense ønskjer tiltakshavar også desse tiltaka dispensasjonshandsama i høve plan- og bygningslova § 29-4.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at trapp på eigedom gbnr 108/226 og forblending/betongmur mot eigedom gbnr 108/225 er tiltak som er underordna levegg og natursteinsmur og fylling godkjent i vedlagde vedtak. Tiltaka har vore etablert i perioden 2003-2006, og har stått i over 15 år. Dei aktuelle tiltaka legg ikkje ytterlegare beslag på naboeigedom og hindrar ikkje nabo sin bruk av eigedomen, tiltaka er frittliggjande (ikkje samanbygd med bustad) og vil ikkje i vesentleg grad bidra til brannsmitte mellom lave byggverk.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna pbl. § 29-4 skal ivareta vert vesentleg sett tilside som følgje av etablert trapp i terreng og forblending/betongmur oppført mot eigedom gbnr 108/225.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl § 29-4 er klart større enn eventuelle ulempe regelen skal hindre.

Med omsyn til murar og levegg plassert i grense mot gbnr 108/604 og på eigedom gbnr 108/604:

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det i høve til eigedom gbnr 108/604 så er eigedomen nabovarsla om tiltaka utan at det ligg føre merknadar det er påpeika at det før det kan gjevast dispensasjon så må det ligge føre tinglyst avtale som gjev rett til å ha tiltaka på eigedom gbnr 108/604, administrasjonen er kjent med at heimelshavar av gbnr 108/604 har sendt over forslag til avtale med gbnr 108/226, det er difor ikkje åpenbart at rett til å ha tiltaka på eigedom gbnr 108/604 ikkje er sikra og det er difor ikkje grunn til å halde tilbake handsaming av søknad om dispensasjon for tiltaka i påvente av tinglyst avtale. Inngåelse av avtale er privatrettsleg.

Tiltaka vart etablert i perioden 2003-2006. Tiltaka er synleg på ortofoto frå 2006 og har sidan det, etter det administrasjonen er kjent med, ikkje vore til hinder for å nytte leikeplassen. Dei aktuelle tiltaka legg i liten grad beslag på naboeigedom. Tiltaka er ført opp i betong/stein, er frittliggjande og vil ikkje bidra til brannsmitte mellom lave byggverk. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyna pbl. § 29-4 skal ivareta vert vesentleg sett tilside som følgje av tiltak oppført i grense mot gbnr 108/604. Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå pbl § 29-4 er klart større enn eventuelle ulempe regelen skal hindre.

Arealet som delar av muren er førd opp på ligg regulert til leik, det er ein liten del av arealet som vert beslaglagt av muren, igjen tiltaka har vore etablert i over 15 år og er synlege på orthofoto frå 2006 og administrasjonen er ikkje kjent med at dette har vore til hinder for bruk av arealet. Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II arealføremål Leik er klart større enn eventuelle ulempe tiltaka medfører.

Vidare krev murt levegg i grense mot gbnr 108/260 og mot/på gbnr 108/604 vurdering i høve § 10 i gjeldande reguleringsplan som seier at det ikkje kan førast opp gjerde i tomtegrense og mot veg. Ut i frå ordlyden i bestemmelsen vurderer administrasjonen at omsynet regelen skal ivareta er knytt opp til å sikre ferdsel og å hindre at frisksone vert nedbygd med gjerde. Dei aktuelle tiltaka går i grense mot ein bustadeigedom samt til dels i grense mot og på kommunal eigedom og areal avsett til leik. Tiltaka vert ikkje til hinder for sikt i høve trafikk og vegbane, og heller ikkje til hinder for ferdsel til området avsett til leik. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei aktuelle tiltaka sett reguleringsplanen tilside og heller ikkje at omsyna regelen skal ivareta vert sett vesentleg tilside.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå reguleringsplan Kolås II § 10 er klart større enn eventuelle ulempe tiltaka medfører.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 og frå arealføremål leik og § 10 i reguleringsplan Kolås II er oppfylt.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak bestemmelsane det er søkt dispensasjon frå ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av dei omsøkte tiltaka.»

«Vurdering byggteknisk forskrift (TEK17)

Tiltakshavar har i skriv bedt kommunen vurdere murt levegg mot gbnr 108/260 og på eigedom gbnr 108/604 opp mot TEK17 § 8-3 og trapp i terreng opp mot TEK17 § 8-9.

TEK17 § 8-3 omhandlar etablerte uteopphaldsareal, og favnar ikkje om å hindre at personar (vaksne/barn) klatrar opp på menneskeskapte konstruksjonar, td. rekkverk/levegg. TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b skal sikre at areal som er opparbeida og planlagt nytta til uteopphald ikkje er til fare for personar td. at ein etablert platting enten i tre/eller evt. i betong med større høgder enn 0,5 meters nivåforskjell ned til neste nivå ikkje er usikra, det medfører at nivåforskjeller større enn 0,5 meter må sikrast enten med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknande slik at fallskader unngås, men det føreset at nivået under er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller eller liknande jf. rettleiar til TEK17 § 8-3 nr. 3 bokstav b).

I høve trapp i terreng vert det vist til at etablert trapp mangler rekkverk på begge sider og at inntrinn og opptrinn er ulike. TEK17 § 8-9

Kravet til 2-sidig rekkverk gjeld for trapp med krav om universell utforming og kjem ikkje til anvendelse på trapp i terreng på private eigedommar. Kravet det vert søkt disp. i frå gjeld for trapp i areal der det er krav om universell utforming (td. areal som er offentlig tilgjengeleg), TEK 17 § 8-9 nr. 2. trapper i uteareal med krav om universell utforming. Krav til trapp i uteareal på privat eigedom er heimla i TEK17 § 8-9 nr. 1. kravet er at trapp skal vere lette og sikre å gå i, det er ikkje krav til rekkverk på begge sider, det er ikkje naudsynt å handsame søknad om fråvik frå dette høvet då kravet ikkje gjeld for aktuelt tiltak.

Vidare saksgang

Med omsyn til del av tiltak nr. 5 som omhandlar natursteinsmur så er det tilstrekkeleg at det vert sendt inn søknad om ferdigattest og ein tilstandsrapport som verifiserer at muren er sikker i bruk.

Med omsyn til tiltak nr. 1, 2 og 3 må det utarbeidast målsette og målestokkrette teikningar som syner høgde og lengde (snitt-teikningar) og oppdatert situasjonsplan som syner lengde på tiltaka. Desse kan truleg søkjast om utan ansvar.

Med omsyn til tiltak nr. 4 trapp i terreng så må det sendast inn teikningar som syner målsett trapp,

avstand til nabogrense og høyde i høve til planert terreng.

Med omsyn til tiltak nr. 2 så må det ved søknad om løyve til tiltak leggjast ved tinglyst avtale som gjev rett til å plassere mur på eigedom gbnr 108/60,4 jf. plan- og bygningslova § 21-6. «

Vurdering i klageomgangen

Det er tilsaman 5 tiltak på eigedomen som er identifisert i vedtaket av 05.07.2023:

Tiltak nr 1. Mur mot gbnr. 108/206

Tiltak nr 2. Mur plassert på gbnr 108/604

Tiltak nr. 3 Intern mur/støypet forblending på gbnr 108/226

Tiltak nr. 4 Trapp i terreng på gbnr 108/226

Tiltak nr 5. Natursteinsmur, levegg og garasje

Tiltakshavar klagar særskild på at det er vurdert at tiltaka knytt til natursteinsmur, fylling, levegg og også garasje er vurdert å vere godkjende tidleg på 2000-talet og at administrasjonen ikkje tek desse opp til ny handsaming no. I høve same tiltaka vert det påpeika at kommunen ikkje har teke stilling til søknad om å fråvike krav til ansvarsrett for natursteinsmur som tiltakshavar vurderer å vere i tiltaksklasse 2.

Kommunen viser til at denne del av søknaden ikkje er handsama då tiltaka er godkjente og det er ikkje er naudsynt med noko ny søknad.

Vidare følgjer det av ordlyden i vedtaka og løyva, som tiltakshavar meiner er ugyldige og gått ut på dato (i høve ferdigattest), at arbeida skal vere påbegynt før det er gått 3 år. Kommunen er av den oppfatning at dei aktuelle tiltaka er godkjent etter pbl frå 1985. Tiltaka og dei aktuelle søknadane og løyva var ledd i ei legaliseringssak. Tiltaka var etablerte (ferdig utført) på godkjenningstidspunktet. Det vert difor aldri eit spørsmål om å påbegynne arbeidet før det er gått 3 år da arbeidet allereie er ferdigstilt på godkjenningstidspunktet.

Det er søkt om og tidlegare gitt godkjenning til garasje, levegg fylling og støttemur som nemnd over under tiltak 5. Det manglar ferdigattest på garasje, levegg fylling og støttemur. Kommunen har i løyvet av 05.07.2023 opplyst om at dette kan løysast ved å søkje om ferdigattest og legge ved tilstandsrapport for natursteinsmuren

Vidare påstår klagar at tiltaka på eigedomen er ulovleg etablert då dei ikkje var tilstrekkeleg nabovarsla. I løyvet av 05.07.2023 er det vurdert at tiltaka knytt til natursteinsmur, fylling, levegg og også garasje er godkjende tidleg på 2000-talet. Godkjenninga inneber at sakshandsaminga, inkludert nabovarslinga, er ansett å vere i tråd med dei rettsreglar som gjeldt på vedtakstidspunktet. På denne bakgrunn tek ikkje kommunen opp spørsmålet om nabovarsling opp til ny handsaming no.

Klaga ber om ei habilitetsvurdering av Alver kommune i høve klagesaka. Utgangspunktet for ei habilitetsvurdering er om den (fysisk/juridisk person) som vert skylda for inhabilitet sjølv anser seg som inhabil. Alver kommune viser til at det er ei anna avdeling med ny sakshandsamar, som forbereder klagesaka, samt at det er ny leiar som godkjenner administrasjonen sitt framlegg til vedtak til Utval for areal, plan og miljø (APM). I klageomgangen er avdeling, sakshandsamar og leiar etter dette uavhengige av avdeling Byggesak sitt vedtak av 05.07.2023. Politisk utval, APM, er uavhengig av administrasjonen.

Alver kommune er på denne bakgrunn habil til å handsame si eiga klagesak. Klagehandsaminga er i tråd med kapittel VI i forvaltningslova og med den interne organiseringa i klageomgangen som kommunen finn hensiktsmessig.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerst om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere undertekna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova §

21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

07.07.2023	Søknad om dispensasjon for trapp, murar og levegg - gbnr 108/226 Lindås	1957556
07.07.2023	Historisk dok endeleg klageavgjerd fylkesmannen vedtak fastsetting av høgder felles avkøyrslø mm gbnr 108_226	1962797
07.07.2023	Historisk dok endeleg klageavgjerd fylkesmannen vedtak plassering garasje gbnr 108_226	1962798
07.07.2023	Historisk dok endeleg klageavgjerd fylkesmannen vedtak støttemur planering og levegg gbnr 108_226	1962799
07.07.2023	Historisk dok løyve til tiltak støttemur skråning og levegg gbnr 108_226	1962800
23.06.2023	Klage på beslutning angående dispensasjons søknad tilhørende Dalane 3A - gbnr 108/226 Lindås	1954095
22.05.2023	Tilleggsdokumentasjon til dispensasjonssøknad - gbnr 108/226 Lindås	1930357
22.05.2023	kart	1930358
22.05.2023	Rapport	1930359
17.04.2023	Supplering av søknad svar på brev om tileggsopplysninger, Dispensasjonssøknad Dalane 3A - gbnr 108/226 Lindås	1911543
17.04.2023	Nabovarsling Dispensasjons søknad Dalane 3A (108_226)	1911544
06.02.2023	Ettersending av dokumenter - gbnr 108/226 Lindås	1877167
06.02.2023	Vedlegg 1 Tilsvar-fra Dalane 3B for dispensasjons søknad	1877168
06.02.2023	Vedlegg 2 2022-09-16_Befaringsrapport_-_Dalane3A_-_rev_16.09.22	1877169
06.02.2023	Vedlegg 3 Dom_i_sivil_sak_-_fagdommer_e_	1877170
01.02.2023	Søknad om dispensasjon - gbnr 108/226 Lindås	1875449
01.02.2023	Søknad om rammeløyve og søknad om dispensasjon fra krav Dalane 3A 108-226	1875462
01.02.2023	nabovarsel	1875450
01.02.2023	Nabovarsel liste	1875451
01.02.2023	Murer - Grenser	1875452
01.02.2023	Svar på Nabovarsel Malm	1875453
01.02.2023	Samlefil svar på nabovarsel uten merknad	1875454
01.02.2023	Utdrag ABM rapport om natursteinsmur	1875455
01.02.2023	utdrag ABM rapport støttemur levegg nordøst	1875456
01.02.2023	Rapport Hopland Dalane 3A	1875457
01.02.2023	bilder rapport Hopland Dalane 3A	1875458
01.02.2023	søknad nabovarslet versjon	1875459

01.02.2023	Utdrag fra Byggesaksmappe. Brev til Malm 25 September 2002	1875460
01.02.2023	Garasje og murfront vest tegnet inn på del av reguleringskart Kolås 2	1875461
04.09.2023	Tilleggsopplysninger til klagesaka - kopi av e- post frå klagar sendt til vegavdelinga i sak 23/5781 - gbnr 108/226 Lindås	1984885
26.07.2023	Svar på brev med spørsmål/avklaring/klage - Dispensasjon - 108/226 Lindås - plassering av murar - leveggjar - trapp - betongmur - nærmare nabogrense	1968947
07.07.2023	Spørsmål/avklaring/klage i Alver kommunes sak - gbnr 108/226 Lindås	1964118
30.06.2023	Epostdialog dispensasjons søknad - gbnr 108/226 Lindås	1959106
29.06.2023	Epostdialog vedørande status på søknad om dispensasjon - 108/226 Lindås	1958373
30.06.2023	Spørsmål vedørande status på søknad om dispensasjon - gbnr 108/226 Lindås	1958367
07.07.2023	Vedtak til klagevurdering - gbnr 108/226 Lindås	1963863