

Fra: Helge Kvamme <H.Kvamme@selmer.no>
Sendt: 4. august 2014 16:58
Til: Lillian Straumøy Brakstad
Kopi: Anny Bastesen; Bjarte Buanes
Emne: VARSEL/BEKYMRINGSMELDING - Byggjetiltak på GBNR 10/160 i Meland kommune

God ettermiddag og takk for hyggelig møte forrige torsdag i anledning spørsmål til og gjennomgang av byggesak vedrørende oppføring av bustader i rekke på Holmeknappen, GNR 10, BNR 160, Deres ref.: 12/1323-30, Arkiv: 10/160.

Det vises også til vedtak av 20.6.2013 om godkjenning av omsøkt boligoppføring på gbnr. 10/160, jf. arkivsakID 2012001323.

Det vises videre til skriv av 11.09.2013 fra Meland kommune v/Bjarte Buanes, Juridisk rådgiver – byggesak, til byggmester Trond Ove Rikstad, vedrørende det forhold at Meland kommune hadde mottatt bekymringsmelding med tilhørende forespørsel om hvorvidt kommunen hadde gitt løyve til riving av hele eller deler av steingarden som delvis omslutter gbnr. 10/160. Det følger av skrevet at slik løyve ikke er gitt og at dersom steingarden vil eller kan bli endret som følge av de pågående byggearbeidene på eiendommen, må dette omsøkes særskilt og i påvente av slik søknad må den delen av byggearbeidene på eiendommen som eventuelt berører steingarden, stanses.

Det vises både i vedtaket og i ovennevnte skriv til at tiltaket skal utføres i samsvar med vilkår gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven, så fremt det ikke er gitt unntak. Dette gjelder også krav som er gitt i reguleringsplan for området når det gjelder bestemmelser om ivaretagelse av kulturminneverdier i planområdet.

Jeg representerer min far, Anker Kvamme, eier av gbnr 10/28, som er en hytte på nabotomten til tiltaket og som har fått godkjenning som helårsbolig.

Bakgrunnen for denne bekymringsmeldingen er henvendelser som min far har fått både fra tiltakshavers side, Knut-Einar Moldekleiv, og kommunen, om han samtykker til å ta ned to eiketrær som tiltakshaver skal mene utgjør en risiko for bygningen under oppføring. Jeg vil gjerne legge til at min far, snart 95 år, synes disse henvendelsene har vært ubehagelige da han ikke har forstått hvorfor spørsmålet reises og absolutt ikke ønsker at trærne skal felles. Eiketrærne har omkranset hytten i de ca. 60 år som den har vært i hans eie og utgjør et kulturminne i seg selv. Tiltakshaver har oppsøkt familien i den senere tid på hytten med samme henvendelser, som også har blitt oppfattet som ubehagelige og til dels påtrengende og uhøflige i måten henvendelsene er gjort på.

Derfor ber jeg om at alle henvendelser vedrørende denne saken gjøres til meg på e-post h.kvamme@selmer.no eller telefon 94 17 17 38.

Vi har besøkt byggeprosjektet på nabotomten og har kunnet konstatere at:

1. Det er bygget for tett inntil vår eiendom, **ref bestemmelsen i Plan- og bygningslovens § 29-4**, som setter som vilkår at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og **ikke under 4 meter**. Det vises til **Forskrift om tekniske krav til**

byggverk, § 6-3, med hensyn til målregel for avstand. Vi har målt avstanden til ca. 3 meter fra bygningens vegg til grensen til vår eiendom. Vi kan ikke se at det er gitt dispensasjon og kommunen kan uansett kun godkjenne at byggverk plasseres nærmere enn 4 meter dersom eier (eller fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Det er ikke gitt slikt samtykke og det er heller ikke stilt spørsmål om det fra tiltakshaver eller kommunen.

2. Som en følge at det er gravd tett inntil steingarden og eiketrærne, har vi kunnet konstatere at det er gjort skade på røttene til eiketrærne og steingarden. Steingarden er forsøkt støttet opp, men det ansees som stor risiko for at denne vil kunne bli ytterligere ødelagt med bakgrunn i byggeprosjektet. Det vises til Plan- og bygningslovens § 31-1 der det følger at kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. Brudd på Plan- og bygningsloven er et alvorlig forhold og det vises til lovens Kapittel 32 om ulovlighetsoppfølging; særlig § 32-8 om Overtredelsesgebyr og § 32-9 om straff dersom tiltak utføres i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven eller i strid med vilkårene i tillatelse.
3. Med hensyn til steingarden, vises det til **Lov om kulturminner**, som har som formål (ref § 1) å verne kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon, både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Med kulturminner (ref § 2) menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Lovens Kap. II omhandler regler for særlig beskyttelse av automatisk fredete kulturminner, herunder krav til undersøkelser/granskning (§§ 9,10) og sikringssone på 5 meter fra kulturminnets synlige ytterkant (§6). Det er opplyst til oss, men ikke bekreftet, at steingardene i Meland er fredet. Vi stiller spørsmål til om det er gjort tilstrekkelige undersøkelser om steingarden har lovpålagt vern. Det vises i den anledning også til skrevet nevnt ovenfor fra Bjarte Buanes.
4. Tiltakshaver bygger en plattning/terrasse mot sjøen som synes å være bygget utover tomten og den er svært synlig fra sjøen. Det vises i den anledning til Plan- og bygningsloven, Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, Forskrift om byggesak (særlig Kapittel 3 om tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver) samt den dispensasjon som er gitt i anledning tiltaket. Har kommunen kjennskap til og/eller godkjent denne delen av tiltaket?

Vi ber i første omgang om kommentarer fra kommunen vedrørende de forhold vi har varslet om ovenfor, herunder om kommunen vil gjennomføre tilsyn eller andre tiltak. Dette av hensyn til å sikre interessene til Anker Kvamme.

Med vennlig hilsen

Helge Kvamme
Tlf. 94 17 17 38

Med vennlig hilsen / Kind regards

Helge Kvamme
Partner



Advokatfirmaet Selmer DA

Tjuvholmen allé 1, 0252 Oslo

Pb. / P.O. Box 1324 Vika

N-0112 Oslo, Norway

Tel: +47 23 11 65 00

Fax: +47 23 11 65 01

Mob: +47 941 71 738

www.selmer.no

This email with attachments is for the sole use of the intended recipient(s) and may contain confidential and/or privileged information. If you are not an intended recipient, you are hereby notified that you have received this document in error, and that any reading, use, disclosure, distribution, or copying of this message is strictly prohibited. If you have received this email in error, please notify the sender immediately and delete this email with attachments permanently from your system.