

Alver kommune
Avd. Byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Gripsgård Bygg AS
Rosslandsvegen 364
5918 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.:
Runar Fjeldstad

Dato:
16.11.2022

Kommentar til merknad fra nabo ifbm. nabovarsling 20.10.2022 ifbm. tiltak ved gnr. 67, bnr. 3 i Alver kommune

Viser til mottatt merknad fra naboeiendom gbnr 67/2, 01.11.2022.

I tillegg til merknaden til nabovarselet viser eier av gbnr 67/2 til e-post datert 06.07.2021:

Skulle man ikke komme til en enighet rundt skissert parkeringsplass i tråd med mitt forslag pr. e-mail 26/6 d.å., står vi igjen med alternativet hvor jeg må åpne for "endret bruksrett" av oppgradert landbruksvei fra driftsbygning og ned til hytteparsell. Det må da etableres parkeringsplass og snumuligheter for biler inne på hyttetomten. Dette blir således ansett som helårsbruk av landbruksveien og parkering skal finne sted inne på egen biloppstillingsplass på hytteparsell året igjennom. Det forutsettes at landbruksmyndighetene godkjenner "endret bruksrett" av landbruksvei ned til hytteparsell. I første omgang må jeg oversende en formell henvendelse til landbrukskontoret i Alver kommune og få eventuelle "anmerkninger" de måtte ha til endret tilkomst til hytteparsell med bil siden landbruksveien går gjennom gårdstunet. Når svar derfra foreligger vil jeg oversende dette til dere.

Jeg gjør oppmerksom på at for at "endret bruksrett" med mulighet for kjøring med bil på landbruksveien skal være gjeldene skal det foretas en takst på det aktuelle veistrekket ned til parsellen, og medgåtte og videre kostnader for ferdigstilling av landbruksveien skal deles mellom oss solidarisk. Videre vil det også tilkomme et årlig veivedlikehold som deles solidarisk mellom oss. Gjør oppmerksom på at nevnte landbruksvei da også kan brukes av NGIR sine kontraktører ved tømning av renseanlegg (hvis dette blir installert), herunder årlig kontroll av renseanlegg fra godkjent firma som kan nytte landbruksveien. En eventuell kontrakt på en slik avtale om fremtidig og "endret bruksrett" av landbruksvei skal formuleres av advokat (advokathonorar) med 50/50 % kostnadsfordeling mellom oss parter.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på gbnr 67/3 har det blitt nabovarslet tidligere. Første nabovarselet ble sendt 09.02.2021. I dette nabovarselet ble det sendt ut tegningsgrunnlag som viser parkering inne på eiendommen gbnr 67/3, slik som det nå ble nabovarslet 20.10.2022. Men vi valgte å prøve å imøtekomme eier av gbnr 67/2 ved å få til en annen parkeringsløsning for fritidsboligen. Dette selv om tiltakshaver gjennom skjøtet fra 24.09.1960 «*har rett på alle hovedbrukets sine vegar*», se skjøte vedlegg Q-7. Annen parkerings løsningen blei nabovarslet 18.08.2021 og er denne nabovarslingen som blei sendt til kommunen med søknad om tillatelse til tiltak 03.04.2022.

I forbindelse med saksbehandlingen av søknaden fikk vi 18.07.2022 brevet «Vi trenger flere opplysninger...» fra kommunen. Der kommunen ber om flere opplysninger i saken:

Vi trenger mer dokumentasjon i saka

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Vedlagt avtale viser at eigedomen er sikra parkeringsrett fram til eigarskifte på fritidsbustad. Ved eigarskifte vil eventuell tinglysing bli oppheva.

Det er krav om at fritidsbustad har sikra parkering. Dette inneber at det må vere ein eksklusiv rett som kan tinglysast på eigedomen, og som ikkje er tidsavgrensa. Skildra parkeringsløyving medfører ingen tryggleik for at fritidsbustad er sikra parkering i framtida, jf. tidsavgrensing ved eigarskifte i avtala.

2. Det er nytta søknadsskjema for søknad i eitt-trinn, men følgjeskriv til søknad er omtalt som «søknad om rammeløyve». Kommunen tolkar informasjon som søknad i eitt-trinn. Ber om stadfesting på dette, eller tilbakemelding dersom søknad skal handsamast som rammeløyve.

Iht. punkt 1 i dette brevet kan ikkje kommunen godta omsøkt parkeringsløyving. Dette gjør at vi igjen må gå tilbake til opprinnelig plan om parkering inne på egen tomt, slik som nabovarslet 09.02.2021. Etter vår oppfatning har gbnr 67/3 rett til bruk av landbruksveien som allerede går ned til eiendommen. Dette viser også skjøtet fra 24.09.1960, og flyfoto fra 1961 viser at denne landbruksveien var etablert på dette tidspunktet. Vi meiner dermed at ein kan se vekk i fra merknaden fra nabo eiendom 67/2.



1 - Flyfoto fra 1961

Vi viser til Plan- og bygningsloven § 21-6 første ledd at bygningsmyndighetene i utgangspunktet ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, men skal avvise søknaden dersom det er «åpenbart» at tiltakshaverne ikke har de privatrettslige rettigheter til å gjennomføre tiltaket. Vi meiner da at dei privatrettslige rettigheter ligger føre i dette omsøkte tiltaket.

Med vennlig hilsen



Runar Fjeldstad
Byggmester
Mob: 41 75 82 14
E-post: runar@gripsgardbygg.no