

GBNR 23/582 - Oppsummering etter befaring 08.03.2018

Tilstede:

Synnøve W Haaland, grunneier
Øyvind Haaland, grunneier

Marianne Sandvik, byggesak
Tore Johan Erstad, byggesak

Bakgrunn:

Grunneierne av gbnr 23/582, Elvavegen 31, har henvendt seg til Meland kommune på bakgrunn av at et bosshus i Elvaåsen er blitt plassert/liggende innenfor eiendomsgrensene til deres eiendom. I epost mottatt 04.03.2018 ble det bedt om befaring sammen med kommunen angående tomten. Følgende opplysninger ble gitt i denne eposten:

«Vi ønsker en avklaring ang. bosshuset og muligheten for å få det fjernet fra tomten vår. Vi ser at bosshuset er plassert i henhold til reguleringsplan, men på vår tomt. Vi har ikke gitt samtykke til dette, verken muntlig eller skriftlig.

Årsaker til at vi ikke ønsker et bosshus på tomten vår er:

- Vi må betale eiendomskatt for denne delen av tomten som vi ikke får utnyttet selv.
- Bosshuset er lite gjennomtenkt både utseendemessig og plasseringsmessig. Vi mener det forringer ikke bare verdien på vår tomt, men også hele byggefeltet. Bosshuset er midt i synsfeltet i det en kjører inn i Elvavegen.
- Det er etter vår mening trafikkfarlig slik som er plassert nå.

Vi ønsker en befaring med representanter fra kommunen for å se bosshuset og vurdere løsninger for saken vår. Vi legger ved bilder her for å vise plasseringen per dags dato.»

Oppsummering etter befaring:

Grunneierne redegjorde for sine synspunkter, som var sammenfallende med innholdet i eposten ovenfor.

Administrasjonen opplyste følgende:

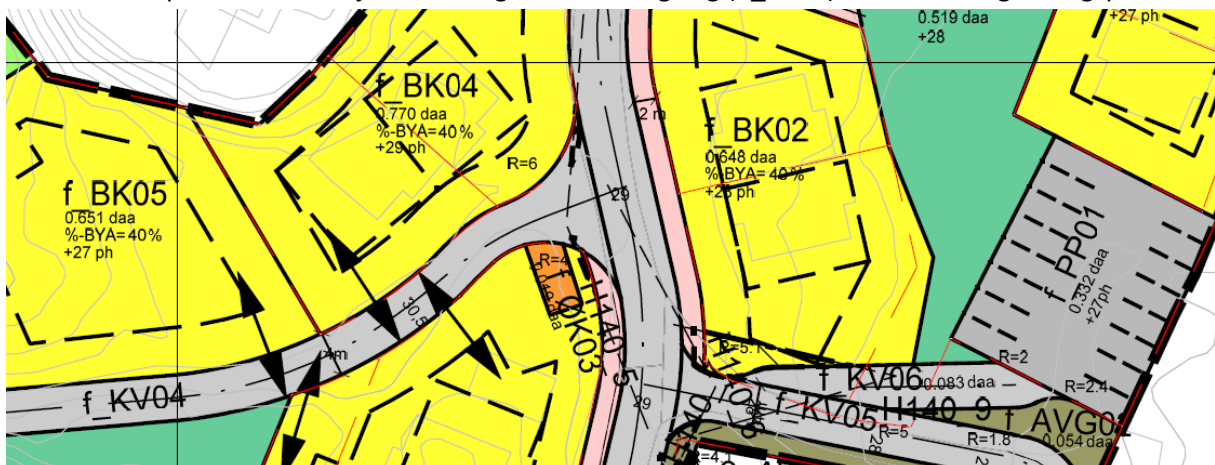
- Innmålte hjørner på boss-huset viser at arealet denne konstruksjonen opptar utgjør om lag 28 m², se kartutsnitt (2 stk) nedenfor under trafikkikkerhet. I reguleringsplanen er det påført plankartet at arealet avsatt som ØKO3 utgjør 0,019 daa, dvs 19 m².
- Fradelingen av gbnr 23/582 ble godkjent i henhold til søknad fra utbygger som da var eier av begge eiendommene, arkivsakid 16/2571. Godkjenning ble justert for regulert offentlig fortau.

- Bruken av arealet som hentepunkt for bossdunker er i samsvar med reguleringsplanen. Det er ikke et direkte krav om bosshus på arealet i reguleringsplanen, men reguleringsplanen er ikke til hinder for at det oppføres bosshus. Som utgangspunkt er bosshuset er ikke søknadspliktig som konstruksjon/bygg (under forutsetning av at vilkårene i byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1, bokstav a er oppfylt). Bygget er ikke søknadsbehandlet i kommunen.
- Det må i utgangspunktet løses privatrettslig mellom grunneier og utbygger (kjøper og selger) om bosshuset kan bli stående som oppført. Det er ikke tenkt at kommunen skal overta dette arealet, men det er regulert til det formålet det i dag brukes til. Også mulig arealavvik vurderes som privatrettslig og noe partene må løse seg imellom.
- Administrasjonen gav uttrykk for at arealet bør tilbakeføres til 23/567, slik at dette arealet ikke ligger som en del av gbnr 23/582. En slik løsning vil gi ryddige eiendomsforhold av avklare problemet med eiendomsskatt. Kommunen kan ikke stille krav om at det gjennomføres arealoverføring/grensejustering – det er det opp til partene å vurdere – men dette er kommunens anbefaling.

Dersom partene ønsker tilbakeføring, og dette ikke kan gjennomføres som grensejustering (inntil 5% av minste eiendom), men krever søknad etter plan- og bygningsloven, opplyste administrasjonen at man kan påregne at byggesaksgebyret vil bli satt til kr 0,- med hjemmel i lokal forskrift om gebyr for Meland kommune, og som følge av de særlige forhold som er oppstått. Gebyret for behandling etter matrikkelloven kan man dog ikke påregne at frafalles.

Særskilt om trafiksikkerhet:

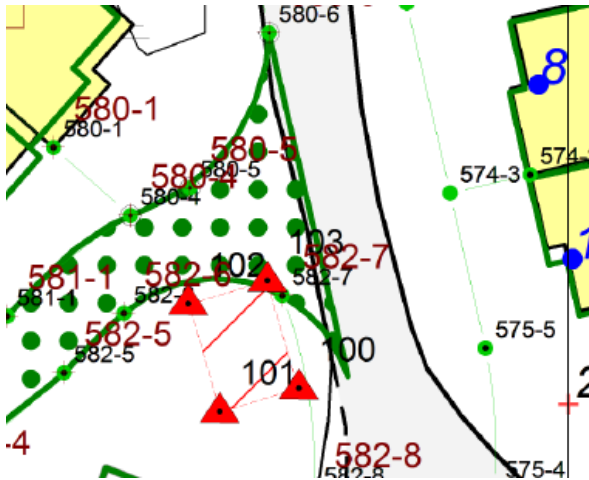
Bosshuset er plassert ved avkjørsel fra regulert offentlig veg (o_KV01). Utsnitt av reguleringsplankart:



Selv om veien er regulert offentlig, ligger den dag som privat vei og det er ikke inngått utbyggingsavtale eller overtakelsesavtale mellom kommunen og utbygger. Det innebærer at trafiksikkerhet i dag er utbyggers hovedansvar.

En forutsetning for kommunal overtakelse av veien vil være at denne er bygget i henhold til reguleringsplan og at det ikke er plassert sikthindrende bygg/konstruksjoner i strid med planen. Det er forhold kommunen vil ta stilling til dersom utbygger tar initiativ til kommunen om overtakelse. Det er ikke aktuelt for kommunen å overta veien før utbyggingen av feltet er ferdig. Oppmålingsingeniør i kommunen har målt arealet bosshuset opptar og kommet til at dette er om lag 28 m²:

Innmålte hjørner over teknisk kart:



Innmålte hjørner over plankart:



Frekhaug, 08.02.2018

Tore Johan Erstad, referent