

Alver kommune  
Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Bergen 11.06.2020

**Gnr 1, bnr 403 (Gnr 1, bnr 12), Flatøyveien 130**  
**Søknad om rammetillatelse - Etablering av vei, med tilhørende skjæringer og fyllinger, etter plan og bygningsloven § 20-1 og § 20-3.**

**Tilsvar til nabomerknad fra Inge Østergaard, datert 07.06.2020**

Merknaden kommer fra hjemmelshaver av naboeiendommen, gnr 1, bnr 399, Flatøyveien 128, som også er tiltakshaver for den nye kjøreveien i sak 20/2863 frem til sin eiendom.

Innledningsvis vil vi påpeke at omsøkte tiltak, med kjøreveg frem til gbnr 1/403, i hovedsak ligger på hovedbruket, gbnr 1/12, eid av Hilda Austegard, som har gitt samtykke til veiens plassering og utforming slik den nå foreligger i søknaden. Inge Østergaard ser derimot ut til å påta seg en rolle der han prøver å overstyre dette og indirekte ser ut til å mene at grunneier av hovedbruket kanskje ikke forstår sitt eget beste.

Også veien frem til eiendommen til Inge Østergaard, som er under bygging, ligger i stor grad på hovedbruket, gbnr 1/12, sin eiendom. For den delen av denne veien frem til skillet der nå omsøkte vei skal koble seg på, foreligger det gyldig tinglyst avtale om bruksrett i denne, som er utarbeidet mellom hjemmelshavere til eiendommen gbnr 1/403 og hovedbruket gbnr 1/12. At Inge Østergaard delvis bestrider forholdene rundt disse rettighetene i merknaden sin, ser vi på som privatrettslige forhold som ikke har noen betydning for behandling av søknaden om fremføring av vei til eiendommen gbnr 1/403. Merknaden har blant annet en påstand om at avtalen om bruksrett i veien forutsetter at denne blir gjort opp verdi for. Men i henhold til tinglyst avtale, som er vedlagt søknaden, skal avtalt vederlag for bruksretten først betales når veien er ferdig utbygd.

I henhold til punkt 2 i samme avtale, er det også avtalt rett til 2 biloppstillingsplasser for gbnr 1/403, som i sin helhet ville ligge på gbnr 1/12, men på daværende tidspunkt ved snuplassen som nå er videreført som vei til gbnr 1/403. Det ble derfor i første tegningsutkast, som ble sendt ut som nabovarsling, inntegnet 2 parkeringsplasser på enden av omsøkte vei, som lå på gbnr 1/12 i henhold til avtalen. Hjemmelshaver, Hilda Austegard, hadde en merknad til plasseringen av disse, og plasseringen ble derfor endret til slik det nå fremstår på innsendte tegninger vedlagt søknaden. Denne løsningen har også Hilda Austegard gitt samtykke til.

Merknadens punkt 5a og 5b gjelder veiens tekniske standard og utførelse og det påpekes at det blant annet ikke er beskrevet en entydig løsning, men at endelig utforming og oppbygging av vei, skjæringer og fyllinger vil endelig avklares når terreng avgraves og underliggende masser avdekkes.

Disse forholdene er del av en detaljprosjektering, og vil følgelig ikke være aktuelt ved en søknad om rammetillatelse, som det nå søkes om. I henhold til veiledningen til saksforskriften § 6-4, heter det at: «En byggesøknad kan deles i to deler. Først sendes i så fall en søknad om rammetillatelse som angir de ytre rammene for byggeprosjektet. Etter forskriftsbestemmelsen er dette forhold som for eksempel hva slags tiltak det gjelder, størrelsen, fasader, forholdet til

*kommunal plan og avklaring i forhold til naboene. Når rammetillatelse er gitt og et fagområde er ferdig prosjektert, kan det søkes om igangsettingstillatelse for fagområdet. Bakgrunnen for denne fremgangsmåten er et ønske om fleksible byggesaker. Det er altså ikke nødvendig at all prosjektering og alle ansvarlige foretak er avklart før søknaden sendes til kommunen.»*

Innsendt søknad er altså tilstrekkelig dokumentert i henhold til dette. Når det gjelder merknadens påstand om at eventuelle murte veiunderstøttelser vil representere et nytt karaktertrekk og medføre en økning av tiltakets omfang, så kan endelig utforming likevel være slik søknadens terrengprofiler illustrerer ved at den eventuelle murte veiunderstøttelsen tilbakefylles og tildekkes med jordmasser og beplantes/tilsåes. Veien til Inge Østergaard, som er under bygging, har også skjæringer og terrengfyllinger tilsvarende som for omsøkte tiltak. Når det gjelder stigningen på den omsøkte veien på 1:6, som er brattere enn maksimal standard hos vegvesenet på 1:8, så viser vi til vårt svar på dette i opprinnelig følgebrev vedlagt søknaden. Til dette kan det i tillegg nevnes at den eksisterende adkomstvegen Flatøyvegen som passerer driftsbygningen på hovedbruket gbnr 1/12, og som også må benyttes for å komme frem til omsøkte tiltak, også har en stigning brattere enn 1:8. Denne veien måler flere steder en stigning på både 1:7, 1:6,5 og også 1:6. Denne veien betjener flere eiendommer, inkludert Inge Østergaard sin eiendom, uten at det her er påpekt at det er noen form for problemer med tilkomsten. Omsøkte tiltak vil således ikke medføre dårligere standard enn hva som allerede er etablert for deler av den eksisterende veien.

Merknadens punkt 5c påpeker blant annet at et veiltak uten klare driftsmessige fordeler for grunneier på Austegarden, vil være uten gjennomføringsmuligheter.

Tilkomsten for hovedbruket gbnr 1/12 til området rundt Kråkhaugen begrenser seg i dag til den eksisterende kjerrevegen. Arealbruken for denne teigen til hovedbruket gbnr 1/12, består ifølge gårdskartene til Nibio av ca. 90% produktiv skog, og ingen dyrket mark eller innmarksbeite. En oppgradering av kjerrevegen til kjørbær vei for bil, og for eventuelle landbruksmaskiner for å gjøre nytte av skogen, vil jo være en forbedring i forhold til eksisterende situasjon, og således også en driftsmessig fordel for grunneieren av hovedbruket gbnr 1/12. Inge Østergaard sin påstand om «driftsmessige fordeler» ser i stedet ut til å være i betydning av en utnyttelse av området som byggeland. Selv om deler av området består av spredt eneboligbebyggelse, er det likevel bare avsatt til LNFR-formål i gjeldende kommunedelplan for Alver kommune, tidligere kommuneplan for Meland, og ikke som område for spredt byggeområde. Området ligger likevel innenfor sone for felles planlegging – gjennomføringssone H810\_6, der det skal utarbeides en helhetlig områdereguleringsplan. I henhold til planarkivet for Alver kommune er slik områderegulering foreløpig ikke igangsatt. En må derfor for omsøkte tiltak og andre tiltak innenfor planområdet forholde seg til de gjeldende arealplanene som foreligger på tidspunktet for søknad. Å ta hensyn til en eventuell hypotetisk utbygging av Kråkhaugen, ved å etablere en mer omfattende og terrenginngripende vei, strider dermed mer mot den fastsatte arealbruken, enn hva omsøkte tiltak gjør.

Med bakgrunn i ovennevnte, samt søknadens øvrige dokumenter, imøteser vi en positiv saksbehandling, og håper det vektlegges det faktum at den rettmessige eieren av grunnen som tiltaket søkes etablert over, Hilda Austegard, har gitt sitt samtykke til prosjektet.

Med vennlig hilsen  
for Ingeniør Aarland As

  
Hans Magnar Aarland