

BRESVIKA BYGGFELT AS
Kletten 3
5382 Skogsvåg

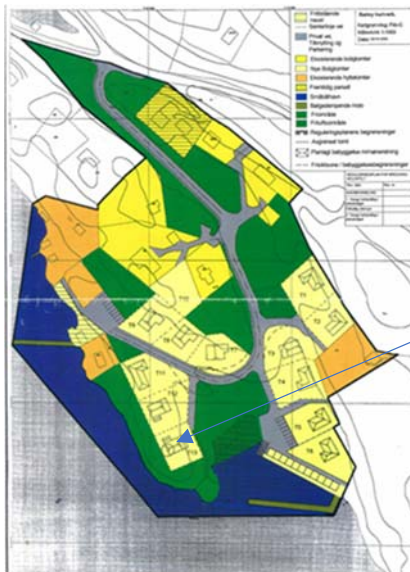
22 juni 2020

Gunn Opdahl og Tor Helge Opdahl
Fløholmen 30
5937 Bøvågen

VEDRØRENDE MOTTATT NABOVARSEL DEN 22.06.20

Vi viser til mottatt nabovarsel for eiendommen Gnr. 428 Bnr.21 i Alver kommune. Varselet gjelder riving, endring av fasade, tilbygg, påbygg, isolering etter dagens krav til boliger og oppdeling i 3 separate enheter. Dette ansees som en sak etter Plan og bygningsloven §20-1 tiltaket bærer preg av utførelse mer enn 50% som er å anse som et nytt bygg.

Området ligger i et regulert område for boliger og hytter. PlanID. 126020011000100 vedtatt i kommunestyret 11.10.2001. planID. viser klart at det ikke er foretatt noen revisjoner av planen. Rettsgyldig plan viser ingen vei inn til eiendommen slik det er vist i bilag 1 i nabovarselet. Det sies ingenting om funksjonell strandsone i varselet. Dispensasjon fra den skal nabovarsles.



RADØY KOMMUNE Utskrift av møtebok

til eit område i planen som ligg lenger frå sjøen, og arealet vert gjort om til friområde. Med desse endringane vert framlegg til privat reguleringsplan for bustadfelt i Breisvika, Kvalheim med føresegnar, datert 10.11.00, godkjent.

Hovudutvalet si tilråding: (samrøystes)

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ser positivt på planen om bustadfelt i Breisvika. I denne delen av kommunen er det for tida lite ledige bustadtomter, og det er såleis ynskjeleg med utbygging. Tomtene ligg i eit område som er svært attraktivt og godt eigna til bustader. Hovudutvalet meiner også at det er betre at området vert nytta til bustader enn til fritidsbustader som kommuneplanen viser. Hovudutvalet vil likevel foreslå **artikkel nr. 13** med fordel kan flyttast til eit område i planen som ligg lenger frå sjøen, og arealet vert gjort om til friområde. Med desse endringane vert framlegg til privat reguleringsplan for bustadfelt i Breisvika, Kvalheim med føresegnar, datert 10.11.00, godkjent.

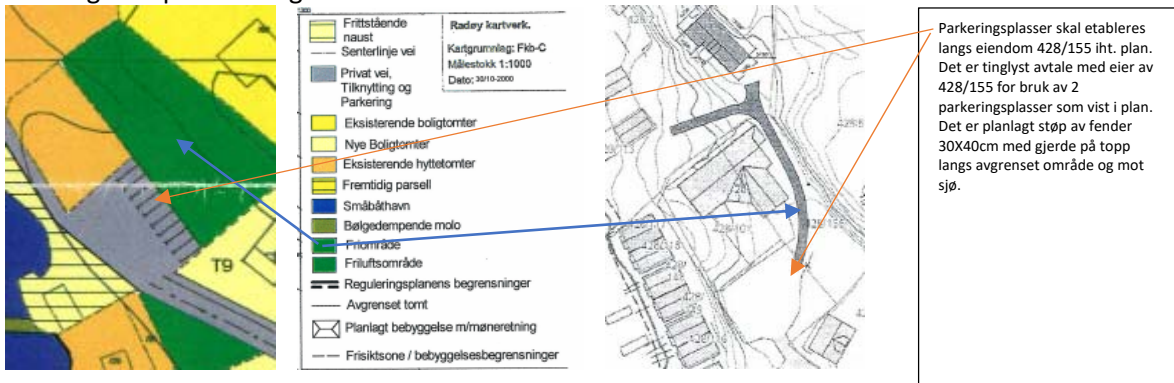
Vedtaks:
Kommunestyret vedtok samrøystes hovudutvalet si tilråding.

Retts utskrift.

Radøy formannskapskontor, 25. oktober 2001
Kjersti Mjøs
Kjersti Mjøs
e.f.

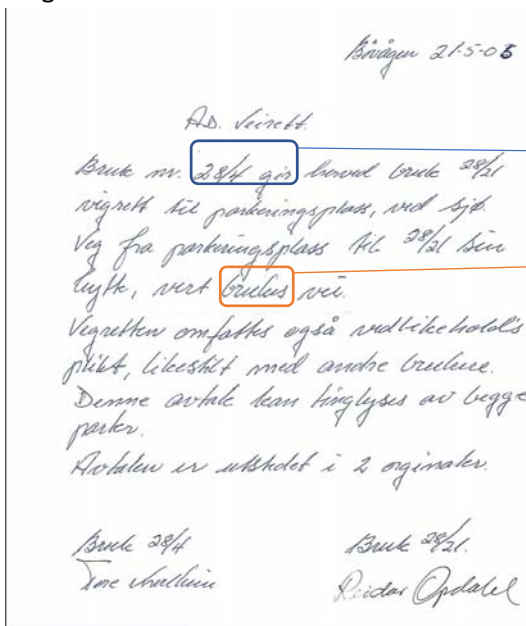
Går til: Teknisk kontor

Det foreligger ikke dispensasjonsvedtak varig eller midlertidig vedtak om etablering av vei over privat parkeringsplass. Retningsgivende bestemmelse i kommuneplanen pkt. 2.3.1 satt som krav tidligere. Viser også til pkt 3.1.2 og 4.12.4

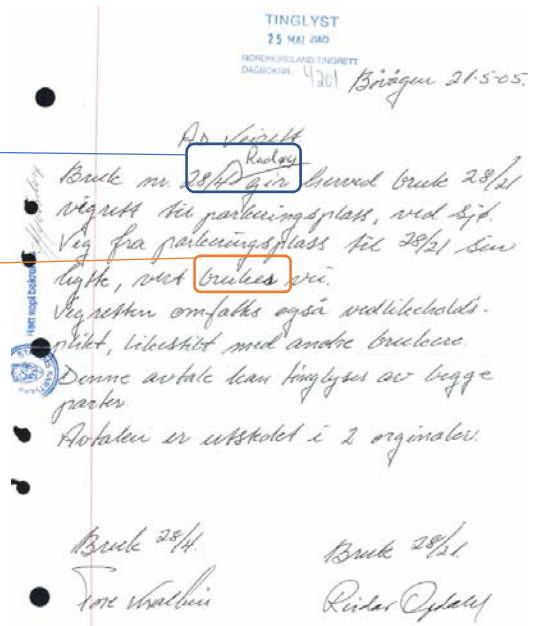


Det foreligger en privat avtale mellom tidligere grunneier hovedbruk Tore Kvalheim og tidligere eier av aktuell eiendom. Tinglyst avtale er endret i forhold til original undertegnet avtale. Etter avtaleloven er dette å anse som brudd på en avtale.

Original avtale.



Endret avtale.



På bakgrunn av overnevnte forhold, avser vi eiendommen uten gyldig veirett.

Tolking av rettigheten.

The image shows a handwritten document on the left and a site plan on the right. The document is dated 'Kvinneg 215-05' and 'Ad. Veirett'. It contains several lines of text, some of which are circled in red and blue. The site plan shows a plot of land with various colored zones (green, yellow, orange, blue) and a road network. Red and blue arrows point from the annotations on the site plan to the corresponding text in the document. A legend is visible on the right side of the site plan.

Kvinneg 215-05

Ad. Veirett

Bruk nr. 28/4 gir beivret bruk 28/1

veirett til parkeringsplass, and 28/1

Vei fra parkeringsplass til 28/1 den

lyfte, over beivret vei

Vegretten omfattes også vedlikeholdets

plikt, likestilt med andre beivret.

Denne avtale kan kringleses av begge

partene.

Avtalen er utarbeidet i 2 originaler.

Bruk 28/4 *Bruk 28/1*

Tore Skudland *R. O. Opdahl*

Avtalen sier at eiendom 28/4 gir eiendom 28/21 veirett til parkeringsplassen. Her er det 2 parkeringsplasser vist i planen og man må lese neste del av avtalen for å forstå rettigheten. Vei fra parkeringsplass til 28/21 sin eiendom blir brukt vei. Her er det helt klart at veien skal være eiendom 28/4 som skal være eier av veien. Dette er naturlig på grunn av flere brukere av denne delen av veien.

Vedlegg 1 viser en vei over et grøntareal. Det forefinnes ikke dispensasjonsvedtak for etablering av vei over dette området.

Hvordan har man tenkt løst parkeringsplassene slik planen viser?

Vi ser det usannsynlig med at kommunen tillater gjennomkjøring i et parkeringsområde. Det vil ikke være forsvarlig i forhold til sikkerheten for brukerne av parkeringsplassen og heller ikke for myke trafikanter. Området er vist lukket og med gitte parkeringsplasser. Reguleringsplanen er ikke regulert for dette. I så fall vil det kreve både dispensasjon fra plan og veirettighet over parkeringsplassen. Vi må også påpeke at advokat for tidligere eier av eiendommen, Eivind Pundsnes har den 14.04.2014 vist til samme forhold som her er påpekt og at det ble fremsatt varsel om tvist vedrørende dette.

Det foreligger ingen rettigheter til tilknytting privat vannledning og heller ikke vårt private avløpsanlegg. Det er heller ikke gitt noen tillatelse verken fra tidligere eier eller oss. Viser til sivilombudsmannens avgjørelse i sak 2014/3195

Det foreligger heller ikke vedtak om utslippstillatelse for eiendommen. Vi har ved flere anledninger påpekt dette til kommunen. Utførende rørlegger har meddelt i retten, at aktuelt privat avløpsanlegg ikke er bygget i samsvar med VA-normen.

Vedlagte tegninger er ikke i målestokk og er derfor vanskelig å lese. Ber om utvidet dokumentasjon fasade, plan av alle etasjene og snitt med referanse. Alle tegningene skal være målbare målestokk.

Det kan se ut som at bygget er planlagt seksjonert eller skal oppdeles i 3 separate seksjoner. Enhver rettighet gjelder en enhet. Det gjelder vei, vann og avløp. Ber om dokumentasjon av utfylt skjema 5175 ytre rammer og 5176 spesifikasjon bygg. Viser også til pkt 3.1.2 og 4.12.4 Viser også til dagens bestemmelser til kommuneplanens arealandel pkt. 2.10. vi ber om at det vises til hvordan parkering er tenkt løst i forhold til intensjonen i undertegnet veirett.

Det fremgår av vedlagt brev at det skal gjøres ytterligere inngrep utover varselets innhold. Vi ber om at alle endringer dokumenteres uten noen form for skjulte forhold.

Velger tiltakshaver å sende inn søknaden slik den foreligger uten ytterligere dokumentasjon, må alle forhold som er anført ansees som merknad/tvist til gitt varsel.

Vi ber om at alle forhold i denne saken blir redegjort for i et eventuelt vedtak. Vedtaket skal oversendes oss for klagevurdering.

Ber om ny frist for merknad på 2 uker etter vi har mottatt dokumentasjon av de forhold som er nevnt over.

Med hilsen

Jan Roger Iversen
BRESVIKA BYGGEFELT AS