

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:
15/770 (gml. Radøy)
jfr. 298/2018

Vår ref:
Inge-André Johannessen

Dato:
02.07.2020

Søknad om ferdigattest ved gbnr. 79/21 i Radøy kommune

Det søkes herved om ferdigattest for tiltaket ved gbnr. 79/21 i Radøy kommune.

Tiltakshaver er Bolig og Eiendom AS. Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig.

Det vises til tidligere opplysninger i saken, se senest administrativt vedtak om midlertidig brukstillatelse av 20.11.2018 (adm. vedtak i Radøy kommune, sak 298/2018).

Vann og avløp:

Tiltakshaver har nå innhentet dokumentasjon knyttet til vann – og avløpsforholdene. Eiendommen har nå dokumentert nødvendige privatrettslige rettigheter. I denne forbindelse vil vi vise til plan –og bygningslovens § 21-6 om at kommunen ikke kan avvise en byggesøknad med mindre det er åpenbart at søknaden ikke kan dokumentere privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. I norsk lovkommentar til bestemmelsen er det uttalt (note 659):

«Vilkåret «åpenbart» kom inn i loven ved endringslov 20. juni 2014 nr. 52. Det erstattet det tidligere vilkåret «klart». Formålet med endringen var å heve terskelen for når søknader kan avvises, samt å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål, jf. Prop. 99 L s. 103. Bygningsmyndighetene skal kun gjøre en begrenset undersøkelse av den dokumentasjonen som fremlegges. Den som protesterer mot tiltaket har bevisbyrden.»

Det er etter vår oppfatning dokumentert at tomtene har rettigheter knyttet til vann og avløp. Selv om rettighetene tilsynelatende ser ut som personlige rettigheter, må de leses i lys av den tid de er opprettet i. Gamle rettigheter er jevnt over oftere formulert som personlig når de i realiteten er ment å være reelle rettigheter knyttet til den enkelte eiendom. Vi er enige med kommunen i at en som hovedregel bør kreve tinglyst dokumentasjon for å anse VA- retter for tilstrekkelig «sikret» etter loven, men i noen tilfeller bør imidlertid kommunen godta at det er sikret ved annen godtgjørelse. Dette er det også åpnet for i loven, jfr. pbl. § 27-1 og § 27-2, begges første ledd, siste punktum. Avtalen er i sin tid laget av parter som er i familie med hverandre og det må ha vært en klar intensjon å sikre VA- forholdene for fremtiden. Det vil

være lite naturlig å tolke en avtale om vann og avløp dithen at den opphører ved videresalg eller ved annen overtagelse, noe som er tilfellet ved en personlig rettighet. Slik denne saken er bør en legge til grunn at VA- rettighetene er tilstrekkelig sikret ved vedlagte erklæring.

Vi legger ved kopi av erklæring og kart som viser VA- rettigheter til eiendommene. Dette er innsendt kommunen tidligere, men vi velger å legge det ved her på nytt for helhetens skyld. Se vedlegg Q-2.

Avkjørsel:

Avkjørsel er nå strammet opp i tråd med kommunens tilbakemeldinger. Det er støpt en forstøtningskant i nordlig ende av veien som er innmålt og lagt til grunn i vedlagt situasjonsplan, se D-1. Innmålingsdata er vedlagt, se vedlegg Q-1.

Sikring av fjellskjæring:

Når det gjelder sikring av fjellskjæring som vist til i tilsynssaken, har en nå fått laget en forstøtningsmur langs bergsiden som er fylt med jord. Dette er en estetisk god løsning som både ivaretar kvalitetene samt sikkerheten utomhus. På denne bakgrunn kan vi nå erklære tilstrekkelig sikkerhetsnivå på området. Vi legger ved bilder som viser ferdig resultat, se vedlegg Q-4-5.

Avkjørsel er innstrammet ved å støpe ny murkant. Denne er også innmålt på nytt. Dette ligger til grunn for vedlagt revidert situasjonsplan, vedlegg D-1.

Gangsti:

Gangstien som ble avkrevd søknad vil bli omsøkt i egen sak. Dette har ingen sammenheng med sak om ferdigattest.

Basert på ovennevnte opplysninger ber vi om at kommunen innvilger ferdigattest for tiltaket. Dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger i saken, ber vi om at dere tar kontakt med undertegnede på telefon eller e- post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880
Fax: +47 56191130
Epost: inge@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkconsult AS