

Til:
Alver Kommune
Teknisk forvaltning og Drift
Postboks 4
5906 Frekhaug

Ang. Byggesak GBNR 1/403, Flatøyvegen 130, ref. ArkivsakID 20/8901, tilsvar til tilsvar ref. ArkivsakID 20/35488 av 12.06.2020.

1: Bakgrunn:

Det vises til tidligere korrespondanse i saken (ArkivsakID 20/8901), samt senest oversendte kopi av tilsvar på undertegnede anmerkninger (07.06.2020) etter nabovarsel, referer til brev datert 11.06.2020 sendt Alver Kommune fra Ing. Aarland AS, v/Hans Magnar Aarland (ArkivsakID 20/35488), der Ing. Aarland gjør et forsøk på å imøtegå mine anmerkninger.

Som eier av GBNR 1/399 er det oppmuntrende å se at mine anmerkninger har ført til endringer i forslag til veiltak, tenkt som forlengelse av veiltaket jeg har gjennomført ("ny-veien"). At veiltaket foreslått nå er endret fra å være "stikkvei" fra biloppstillingsplass plassert på GBNR 1/12, til "stikkvei" fra biloppstillingsplass plassert på GBNR 1/403, er notert som en mindre men nødvendig endring. At denne endringen er akseptert av grunneier er hverken uventet eller merkelig all den tid det var undertegnede som i sin tid gjorde grunneier oppmerksom på forholdet og tilskyndet slik endring. Ing. Aarland gjør flere forsøk på å så tvil om min lojalitet og respekt for grunneier Hilda Austegard (GBNR 1/12), hvilket faller på sin egen urimelighet gitt når saksgang og historie knyttet til veiltaket jeg har gjennomført. Slike forsøk er i beste fall retoriske grep som forblir slag i luften. Det er likevel i overkant freidig å antyde at undertegnede skulle trenge å bli gjort oppmerksom på hvem som er "rettmessig eier" av grunnen tilhørende bruket på Austegarden.

Det jeg kan minne Ing. Aarland om er at det er *jeg* som er rettmessig og 100% eier av *vei-kropp, vei-bane*, også de deler som ligger på GBNR 1/12, tilhørende veiltaket han nå søker å bygge en forlengelse av. Ing. Aarland tør være kjent med innholdet i brev fra Alver Kommune; "*Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 1/403, Flatøy*", datert 18.08.2020, der dette forholdet blir bekreftet, referer til brevet`s Pnt. 2.

Det er videre gledelig å se at Alver Kommune, Landbruk, i brev datert 29.06.2020 (ArkivsakID 20/41103), gir sin tilslutning til bruk av nødvendig areal for bygging av vei til "Kråkhaugen", med henvisning til at nødvendig areal i dag er karakterisert som "skogsmark". Dette har jeg forutsett, og er det grunnleggende premisset for eget forslag til veitrase-løsning, sendt som merknad til nabovarsel (ArkivsakID 20/25216).

Saken er under utvikling, og jeg innser at endringer vil følge. Med fare for å gjenta tidligere kommentarer tillater jeg meg likevel å gå over noen punkter, og særlig imøtegå påstand framsatt av Ing. Aarland om at bruksrett til "ny-veien", er avklart, se under, Pnt. 2.

2: Tinglyst rett til bruk - annullering av Kartverket`s Dok.Nr. 2020/2235772:

Det medfører ikke riktighet at eierne av GBNR 1/403, p.t. har en tinglyst avtale om rett til å bruke av veiltaket jeg har gjennomført. Det finnes på dette tidspunktet (brevet`s dato), ingen servitutt i grunnboka for GBNR 1/12, som medfører heftelse tilsvarende avtale om slik bruk.

Kartverket`s Dok.Nr. 2020/2235772, tinglyst 17.03.2020, inneholdt avtale mellom eierne av GBNR 1/403 og Hilda Austegard, signert 8. Nov. 2019. Dette tinglyste dokumentet ble, etter klaging fra undertegnede (v/advokat), annullert - tidligere i August d.å. Undertegnede avdekket nemlig at eierne av GBNR 1/403 hadde gjort seg skyldig i en kontraktsillojal handling, sett i lys av rettsavgjørelse i Jordskifteretten, referer til Kartverket`s Dok.Nr. 2020/2041575, tinglyst 29.01.2020. Avtalen mellom partene medfører blant annet avgrensninger i nevnte eieres (GBNR 1/403) rettigheter ved at de skulle ha rett til nødvendig pålesing av materiell og utstyr, men ikke til parkering, ref. til Pnt.5.

Stor var overraskelse, etter at forliket var inngått og avtalen tinglyst i grunnboken i Januar, da et nytt tinglyst dokument (2020/2235772) dukket opp - tinglyst 17. Mars 2020 av eierne av GBNR 1/403 (altså etter at avtale ble inngått i Jordskifteretten, tinglyst 29. Januar 2020), med et innhold som strider mot sistnevnte tinglyste avtalen. Her har eierne av GBNR 1/403 fått Hilda Austegard til å signere en avtale i strid med rettsavgjørelse i Jordskifteretten, og besørget denne tinglyst. Til overmål er det i nytt tinglyst dokument (2020/2235772) motstrid hva gjelder hvem som har rettighet. I dokumentet er det motstrid i avtale med Hilda Austegard (ref. 8. Nov. 2019) og tinglysingserklæring ("Erklæring om rettighet i fast eiendom"), hva gjelder rettighet til person og rettighet til eiendommen som sådan. I tinglysingsdokumentet står det: «Eiendommen gnr. 1 bnr. 403 gis...» mens det i avtalen signert Hilda Austegard, som er grunnlaget for "Erklæring" i nevnte 2020/2235772, står det: «eiere av gbnr. 1/403, Berit Sofie Hoffstad og Henrik Brigtsen...». En tidsbegrenset rettighet (navngitt) er altså forsøkt erstattet med en evigvarende rettighet (GBNR 1/403)..

Undertegnede kan ikke forstå annet enn at eierne av GBNR 1/403 altså har forledet Hilda Austegard til å signere noe hun ikke har forstått fullt ut betydningen av, og i tillegg er det tinglyst et dokument som står i direkte motstrid til avtale inngått i jordskifteretten.

Som sagt: det feilaktige tinglyste dokumentet (2020/2235772), er p.t. annullert. Dermed finnes det intet tinglyst dokument som gir eierne av GBNR 1/403, bruksrett til "ny-veien".

3: Utførelse av vei - maks stigning overstiger 12%:

Ing. Aarland gjør et forsøk på å forsvare hvorfor det foreslåtte veiltaket med stigning >16% skal bygges i 2020, med henvisning til at annen vei på GBNR 1/12 - bygget på 1970 tallet, har lignende stigning. Det sier seg nærmest uten videre at å kopiere en 50 år gammel veistandard, fra en tid med liten trafikk, små størrelser på biler/lastebiler/utrykningskjøretøy, tilsvarende lavt trykk på vei-banen, osv, ikke er et tilrådelig tiltak siden dette medfører en for stor reduksjon i veistandard, sammenlignet med dagens veistandard.

Undertegnede anser, som nevnt i tidligere anmerkning, at det søkte veitiltaket er en forlengelse av gjennomført veitiltak, "ny-veien", må vurderes etter sammenligning med dette, og derfor ikke er å anse som en "stikkvei". Snarere er det søkte veitiltak, en "andre lengde" som sammen med en "første lengde" (bygget av undertegnede), til sammen skal bli en vei opp til "Kråkhaugen".

Siden det søkte veitiltaket vil medføre trafikk inn mot snuhammer på eksisterende veitiltak, nedkjøring fra GBNR 1/403, anser undertegnede det er uheldig at slik innkjøring kommer fra en svært bratt vei. Jeg tenker at høst og vinterforhold kan gjøre slik innkjøring, trafikkfarlig. En bil med fire stive hjul på en tynn is-hinne er ikke å spøke med i bakke med stigning >16%, og vil kunne utgjøre en fare for trafikk ned fra hytten på GBNR 1/399.

4: Plan status og driftsmessige fordeler - bruket på GBNR 1/12:

Undertegnede argumenterer for at veien skal gi "driftsmessige fordeler" for grunneier (GBNR 1/12), uten at dette tilsynelatende gjør inntrykk på Ing. Aarland, siden undertegnede hverken kan vise til avtale om, eller mandat gitt til, å kunne uttale seg på vegne av grunneier. Ing. Aarland får derfor ta mine synspunkter for det de er verdt - om ikke annet så et uttrykk for dyp respekt for nåværende og tidligere eiere av bruket på GBNR 1/12 og det landbruket som gjennom tidene har gitt levebrød til den del av fars-slekten som vokste opp på Austegarden. Undertegnede tillater seg derfor kort å gjenta / føye til følgende:

- "Driftsmessige fordeler", er ikke begrenset til kun å angå muligheter for utkjøring av tømmer, juletrær, ved, gras ressurser og lignede, men skal også forstås å inkludere utskilling av byggetomter.
- Planstatus for området rundt "Kråkhaugen" (også GBNR 1/399, 1/403) ligger i LNF område, gir anledning til utskilling av byggetomter etter dispensasjon. Således eksisterer det i dag spredt enebolig bebyggelse i samme LNF område. Detaljert Reguleringsplan for Flatøy Aust mangler, siden dette har vært en uprioritert oppgave hos tidligere Meland Kommune, og området er derfor regulert kun ved obligatorisk KPA.
- Det knapt noen dramatisk eller oppsiktsvekkende ved at Austegarden i fremtiden vil ligge i et område regulert for boligformål, all den tid store deler av Flatøy Aust allerede i dag ligger i område regulert til dette formålet. Faktisk finner en i forklarende dokumenter til forrige Reguleringsplan for Flatøy Aust - fra 1996, tekst som innrømmer at nedlagte bruk vil utgjøre betydelig "byggeland" i en "...ikke fjern fremtid".
- Derfor: vel 25 år etter forrige Reguleringsplan for området (erstattet av nåværende KPA), er det vel knapt noen med kjennskap til området som er overrasket over at brukseiere tenker seg boligbygging på Flatøy Aust.
- I påvente av ny regulering av området er det neppe effektivt å bygge vei-løsninger som legger hindringer eller begrensninger for slik byggeaktivitet. Å unngå slike hindringer er rett og slett sunn fornuft. "Stikkvei" med stigning >16% tør være et godt eksempel på hva en bør unngå i denne sammenheng, - noe Ing. Aarland åpenbart er uenig i.

5: Sammendrag:

Status hva angår bruksrett til "ny-veien" for eierne av GBNR 1/403, påstått av Ing. Aarland å være avklart, er at slik bruksrett er uavklart. Det vises til brev fra Alver Kommune; "Førebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 1/403, Flatøy", datert 18.08.2020, ref. Pnt. 2.

Den korrigerende part i saken er Ing. Aarland, i det endringer fremkommet ved anmerkninger etter nabovarsel, og/eller ved direkte kontakt med grunneier Hilda Austegard, er innrømmet og implementert. Dessverre er det søkte veiltak fortsatt uten mulighet til å bli godt integrert på "innsiden" av eksisterende veiltak, i det standard for utførelse ikke medfører en forlengelse av sistnevnte. Veiltaket søkt er dessuten basert på et meget skjørt ingeniørarbeid, i det forhold rundt nødvendige grunnarbeider, behov for støttemurer, sikring av fyllinger /fundamentering, nødvendig kvalitet på tilkjørt masse osv., kun er overflattisk behandlet. Det er nevnt at endelig utførelse er ukjent ved start av anleggsarbeider - avhengig av hva som "dukker opp" under anleggsarbeidet. For imøtegåelse av slike og lignende innsigelser (andre enn mine) finner Ing. Aarland det øyensynlig formålstjenlig å søke byggetillatelse ved bruk en rammedispensasjon, et byggesaksteknisk grep som tilhører prosjekter med langt større kompleksitet enn et prosjekt for realisering av en - "stikkvei". Det tør være andre grunner til bruk av rammedispensasjon.

Det er likevel den bratte innkjøringen, >16% stigning inn mot eksisterende veiltak, som gjør at undertegnede ikke kan gi sin tilslutning til gjennomføring av det søkte veiltaket.

Igjen er det viktig å merke seg at vi to som har signert dette brevet, ikke har prinsipielle innvendinger mot at naboer i GBNR 1/403, får vei frem til hytten, men da vei, ikke "stikkvei".

Vi noterer med stor interesse at den veien eierne av GBNR 1/403 kjempet imot i flere år, og som de i skriftlig og muntlig kontakt med tidligere Meland Kommunen, insisterte på de hadde ingen interesse av, nå er et eksisterende veiltak de gjør seg helt avhengig av.

Som rettmessig eier av *vei-kroppen*, *vei-banen* ønsker vi eierne av GBNR 1/403, H.Brigtsen / B.S.Hoffstad, lykke til med søknadsprosessen, og eventuell fremtidig gjennomføring.

Elektronisk signert pr. 22082020.

Med Vennlig Hilsen


Siv. Ing. Inge Østergaard
Sign.


Mette Liv Bøckmann Østergaard
Sign.

Post Adresse:
Østliveien 32, 1389 Heggedal.
Mob. tlf: +47 90702295
e-mail: inge@ingeoest.com