

Alver kommune
Kvernhusaugane 10
5914 Isdalstø
post@alver.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.: Julian Kobus

Dato: 21.11.22

GNR. 428 BNR. 75, Fløholmen 40, 5937 Bøvågen, Tilsvar klage.

ORIENTERING

Saken gjelder tillatelse til oppføring av riving av enebolig og oppføring av ny – gbnr. 428/75 Kvalheim nedre.

Det ble søkt om rammetillatelse for oppføring av en enebolig og utebod sammen med riving av eksisterende bolig.

På eiendommen ligger en eldre bolig og utebod. Boligen er i dårlig stand og holder ikke dagens standard. Boligen er fra begynnelsen av 1900 tallet. Det har vært vurdert å rehabilitere boligen, men dette vil kreve mange ressurser hvor sluttresultatet ikke vil være tilfredsstillende. Det er ikke mulig å rehabilitere så gamle bygg til å tilfredsstillende dagens standard.

Vi viser til klage fra Advokatkontoret Fløyen datert 22.08.22 mottatt 08.11.22.

Adv. Fløyen hevder at det har skjedd saksbehandlingsfeil – det er vi helt uenig i.

De skriver også at Bressvika Byggefelt har saksøkt Alver kommune (det kan vi ikke bekrefte) men eventuelt søksmål mot kommunen kan ikke stoppe behandling av søknader.

Adv. Fløyen skriver i sitt brev at :

«i saksdokumentene opplyses at det er Radøy sin kommuneplan som er Styrende»

Dette medfører ikke riktighet i rammetillatelsen står det bla. følgende:

«Planstatus

Eiendommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bressvika (planid: 12602001000100) er definert som «boligbebyggelse». Reguleringsplan vert supplert av kommunedelplan for Radøy der reguleringsplan ikkje har egne føresegner om tema.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA» (vår kommentar - ifølge reguleringsplan)

Bresvika reguleringsplan er det som kalles for eldre reguleringsplan. I slike tilfeller Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner. Slik som Alver kommune også skrevet.

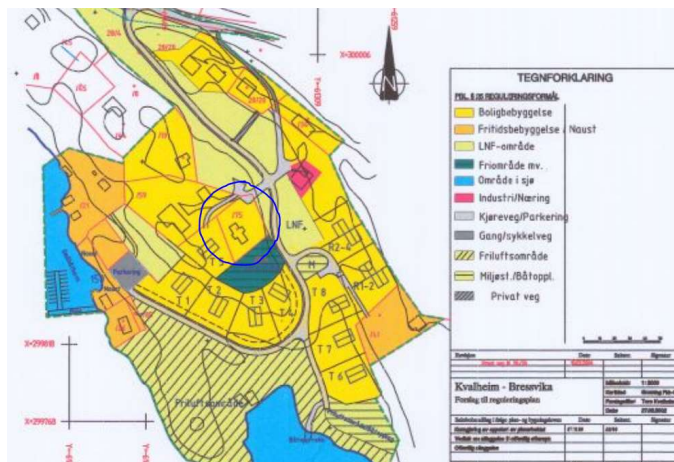
I dette tilfellet omsøkt bebyggelse er i tråd både med reguleringsplan og kommuneplan.

Videre skriver Adv. Fløyen at «Forholdet til plan og bygningsloven skal også avklares. Alle nybygg og ombygginger som her skal oppfylle kravene i TEK 17.»

Omsøkt boligen oppfyller kravene i TEK 17 og PBL.

Så skriver Adv. Fløyen at bygget avviker fra reguleringsplanen- det er vanskelig å forstå det punktet men nederst sender vi utklipp fra reguleringsplan. Blå farge viser eiendommen med eksisterende bygg. Så sender vi utklipp fra omsøkt plassering. Vi ser ikke grunnlag til å hevde at det foreligger avvik.

Utklipp fra reguleringsplan:



Omsøkt situasjon:



Videre i sin klage skriv Adv. Fløyen at eiendommen har ikke tilgang til vei, vann og avløp. Eiendommen er fra begynnelsen av 1900 tallet. Dette er lenge før Bresvika byggefelt as ble stiftet og reguleringsplan for området ble laget. Bresvika byggefelt AS/Tore Kvalheim er foretak som utarbeidet selve reguleringsplanen. Privatrettslige forhold knyttet til vei burde være avklart av Bresvika byggefelt as da de laget reguleringsplanen. Denne eiendommen (gnr. 428/75) er også en av de eldste eiendommer i området. Dette var hoved eiendom på gårdsbruk som ble seinere omregulert og delt. For å hevde at den ikke har veirett er ikke å tenke på...

Som vedlegg, og som utklipp nedenfor sender vi dokumenter fra kartverket som viser at eiendommen gnr. 428/75 har veirett

Kopi av dokument fra vårt arkiv

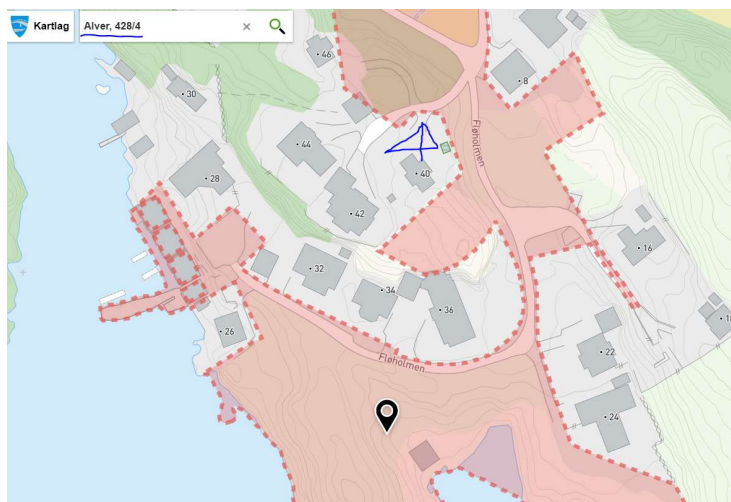
Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5197	51	12.8.1980	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4631 ALVER	428	4	0	0

Utklipp som viser Gnr.428/4



Når det gjelder vann og avløp:

Det foreligger en dom på eiendommen – sendes som vedlegg.

Slik som det fremgår av dommen så tidligere eier av gnr.428 bnr.75 - Linda Merethe Nilsen, som ble saksøkt (hun og tre andre eiere av eiendommer som ligger i feltet) av Tore Kvalheim (som er på samme «side» som nå BRESVIKA BYGGEFELT AS) vant på alle punkter når det gjelder rettigheter til tilknytting og bruk (med mer) av vann og avløpsnett etablert av Tore Kvalheim – nå BRESVIKA BYGGEFELT AS. Etter vår vurdering dommen slår fast at eiendommen gnr.428 bnr.75 har alle nødvendige rettigheter til bruk av vann og avløpsnett.

Vi har i tillegg avklart dette sammen med teknisk avdeling i Alver kommune – kopi av avklaring sendes som vedlegg.

Eieren av eiendommen gnr.428 bnr.75 betaler også gebyr for vann og avløp.

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Arleg avgift
Vatn		4570,00
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Brannsyn, feiing		581,25
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eigedomsskatt		Ingen eigedomsskatt
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Konklusjon:

Vi ser ikke grunnlag til å mene at det har skjedd saksbehandlingsfeil.
Vi ber om at Adv. Fløyen klage ikke tas til følge.

Vennligst gi tilbakemelding via mobilnummer eller pr. E-post, dersom det skulle være noen spørsmål eller behov for ytterligere dokumentasjon.

Mvh.
Julian Kobus
Sivilarkitekt



Tlf: 46265077
E-post: post@jk-ark.no