

Radøy kommune
Byggesaksavdelingen

Arkokoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkokoconsult.no
www.arkokoconsult.no

Deres ref:
15/770

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
25.11.2019

Søknad om midlertidig bruksløyve – søknad om endret avkjørsel - gbnr. 79/21 i Radøy kommune

Det vises til tidligere godkjenning av byggesak ved gbnr. 79/21 i Radøy kommune, med saksnr. 15/770.

Ett trinns tillatelse ble gitt 23.08.2016 og igangsettingstillatelse den 27.01.2017.

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

I forbindelse med søknad om ferdigattest ble det gjennomført tilsyn på eiendommen den 07.11.2018. En konkluderte der med at følgende forhold måtte på plass før det kunne søkes om ferdigattest for tiltaket:

- Plassering av anlagt steinfylling/massedeponi må omsøkes som eget tiltak
- Det må søkes om endret avkjørsel
- Gangvei må omsøkes i tråd med endring
- Skjæringer må sikres i tråd med TEK
- Tinglyst rettighet til påkobling av privat stikkledning

På denne bakgrunn ble det besluttet å gi midlertidig brukstillatelse tom. 30.11.2019 for tiltaket.

I denne saken behandles forhold som har direkte betydning for bruksløyve for det omsøkte tiltaket. Vi tenker da på avkjørsel samt sikring av skjæring langs uteareal og vann –og avløpsforholdene. Øvrige forhold vil bli omsøkt i egen sak.

Grunnen til at vi søker nytt forlenget bruksløyve i stedet for ferdigattest, er fordi vi ser at det fortsatt er forhold ved saken som vil kreve ytterligere tid å få endelig slutført. Dette gjelder fjerning av massedeponi samt å lage til nye erklæringer som tilfredsstillende kravene til tinglysning. Vi oppfordrer kommunen til å vurdere et nytt midlertidig bruksløyve på vilkår om at ovennevnte forhold ferdigstilles innen en gitt frist. Vi tenker at dette bør være ferdig innen februar 2020.

Endret avkjørsel:

Det søkes om endring av avkjørsel inn til eiendommen, i tråd med faktisk opparbeidelse. Dette er en løsning som tilfører eiendommen vesentlige kvaliteter. Endringen innebærer at avkjørselen utvides og at kampesteinene som var plassert der tidligere fjernes.

Avkjøringspunktet blir noe bredere enn i dag. Dette vil føre til bedre inn – og utkjøringsforhold samt sikre at hver av boenhetene får to parkeringsplasser hver, slik forutsatt i reguleringsplan. Dette oppnår en ikke med dagens løsning fordi steinene tar for mye plass.

Søknadsskjema er vedlagt sammen med oppdatert situasjonsplan (D-1) som viser ny avkjørsel.

Vann -og avløpsforholdene:

Kommunen har i tilsynssaken stilt krav om dokumentasjon på rett til tilknytning til privat stikkledning.

Saken har voldt en del utfordringer og er hovedårsaken til at saken har tatt så lang til å klargjøre. Senest i uke 47 ble det fremskaffet dokumentasjon som indikerer at eiendommene har like rettigheter. Dette har dukket opp etter nitid arbeid med å finne ut hvem som var involvert på det tidspunkt eiendommene ble opprettet samt signert på aktuelle dokumenter. Vi legger ved dokumentasjon som vedlegg Q-1.

Erklæringen og kartet oppfyller ikke kravene til tinglysning, bl.a. fordi erklæringen ikke er utformet som en realservitutt. Det vil imidlertid bli laget til nye erklæringer for tinglysning så snart som praktisk mulig. Vi mener likevel at vedlagte erklæringer bør godtas som grunnlag for et nytt midlertidig bruksløyve frem til bearbeidet dokumentasjon er fremskaffet.

Sikring av skjæring på utearealet:

Tiltakshaver har gjennomført tiltak på skjæringene på utearealene. Vi legger ved billedokumentasjon. Se vedlegg Q-2.

Andre søknadspliktige tiltak:

Det er også vist til at massedeponi/møteplass er søknadspliktig tiltak. Tiltakshaver har i dialog med nabo på gbnr. 79/102, Austmarka Panorama AS, blitt enige om å fjerne tiltaket. Dette fordi nabo ikke ønsker tiltaket av hensyn til egen fremtidig utvikling av sin eiendom. Tiltaket vil bli fjernet så raskt som praktisk mulig. Det blir altså ikke omsøkt slik tidligere forutsatt.

Anlagt gangsti omsøkes i egen sak.

Andre forhold:

Dersom det skulle være spørsmål i sakens anledning, er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no