



Plan- og byggesak v/ Are Frøysland Grande
Postboks 4
5906 Frekhaug

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/1239 - 23/11539

Saksbehandlar:
Lennart Falkenberg-Arell
lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no

Dato:
10.02.2023

Uttale - Søknad om oppføring av bustader - Detaljreguleringsplan for Hilland, gbnr. 134/196 mfl. PlanID 1263-200602

I tråd med Alver kommune sine prosedyrar og forvaltningspraksis skal planforvaltninga gje uttale til byggesaker der det søkast om oppføring av tiltak i område der reguleringsplanen på staden er eldre ein 10 år. Kommunen er pliktig til å sørge for at planane er i naudsynt grad oppdatert. Tiltakshavar skal innhente naudsynt dokumentasjon og skal koste det på eige rekning, jf. Plan- og bygningslova § 12-4 femte ledd.

Jf. Pbl. § 19-2 fyrste ledd vurderer planforvaltninga at det er meir hensiktsmessig at det gjerast ein planendring enn at søknad om fleire dispensasjonar frå gjeldande plan vert innvilga. Sjølv om eventuelle vilkår for dispensasjon er til stede, er ikkje kommunen pliktig til å gje dei når søknaden kan endrast til å vera i tråd med overordna reguleringsplan eller ved at tiltakshavar gjennomføra ein planendring. Det må vurderast i eige søknad mm planendringa kan gjennomførast via ordinær prosess etter § 12-14 fyrste ledd eller forenkla prosess etter § 12-14 andre til fjerde ledd.

Tiltakshavar har søkt om rammeløyve til å bygge ei 6-mannsbustad og ei 4-mannsbustad i Felt A ved detaljreguleringsplan for Hilland, gbnr. 134/196 mfl. PlanID 1263-200602. På dei tema planen er taus, skal den supplerast av kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 sine føresegner. Det går fram av nemnde KDP under punkt 4.5.

Søknaden inneheld mange problemstillingar som ikkje lar seg løyse i gjeldande plan:

- Søknaden er mangelfull i høve krava til reguleringsplanen (RP) sine krav til dokumentasjon ved byggemelding under § 3.1.1.
- Søknaden sin utforming av parkeringsanlegg er i strid med KDP punkt 2.6.5. Kvar p-plass for bil skal vera 18 kvm. 10 % av plassane skal vera tilrettelagt for el-bil. Det manglar parkeringsplassar for sykkel.
- Manglar vurdering av MUA krav gitt ved KDP punkt 2.6.4.
- Det er gitt negative nabomerknader til prosjektet der tilgrensande naboar ikkje ynskjer å gje frå seg grunn til opparbeiding av tilkomstveg. Planforvaltninga påpeika då at sia moglegheita for ekspropriasjon er gått ut sia planen er eldre enn 10 år, er tiltakshavar avhengig av at det inngås minnelege avtaler om erverv av veggrunn for at tilkomstvegen kan byggast i tråd med plan. Søknad om tiltak er og avhengig av at minnelege avtaler om leidningsretter vert inngått for å sikre at VA-anlegg vert oppført i tråd med overordna krav.

Konklusjon

Planforvaltninga konkludera med at prosjektet ikkje er gjennomførbart slik det no ligg føre, og at før det kan innvilgast nokre byggesøknadar for oppføring av bustader må gjeldande reguleringsplan på staden oppdaterast etter dagens reguleringspraksis.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Plan- og byggesak v/ Are Frøysland Grande Postboks 4

5906 Frekhaug