

Lindås Kommune
Plan og landbruk
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Bygg Prosjekt AS

Fantoftveien 16
5072 BERGEN

Telefon 55 27 71 50
E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 922 43 855/928 41 962
Bank 9524 05 08703
Org nr NO 986 574 174 MVA

Byggeteknisk rådgiving
Legalisering av eiendom
Arkitekttjenester
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig utførende
Deling av grunneiendom
Seksjonering av eiendom
Byggherreombud
Sakkyndig ved tvister

Bergen den:

20.12.16

Saknr. 14/4301. Hilland, Felt 6. Bolig 26-29. Nybygg bolig.
Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav.

Hilland Vest, Gnr. 134 bnr. 471. Tiltakshaver: Alversund Utvikling AS.

Innledning:

ByggProsjekt AS er som ansvarlig søker anmodet om å søke om dispensasjon fra rekkefølgekrav med hensyn til ferdigstillelse av offentlig veg m/fortau.

Fortau langs offentlig veg og rundkjøring / snuhammer skal ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger, jf. § 2.6 *Utbyggingsrekkefølge* i Reguleringsbestemmelser for Hilland Vest datert 6.4.2005. Ved tidligere utførelse av offentlig veg, er det ikke anlagt fortau fra kryss ved Veg 9 og mot øst frem til regulert avkjørsel i rundkjøring til Felt 7. Rundkjøring som var anlagt var ikke korrekt plassert i horisontalplanet, samt at den var lagt ca. 1,0 m for lavt i vertikalplanet. Sistnevnte medførte at det ikke var mulig å få tilfredsstillende fall og overdekning på VA-ledninger fra Bolig 44 – 46 og frem til tilknytningspunkt på offentlig ledning. Det er utført arbeider med å heve rundkjøring i vertikalplanet samt plassere den korrekt i horisontalplanet, men offentlig veg og rundkjøring er ikke ferdigstilt med toppdekke.

Fortau langs offentlig veg er plassert hvor det er tenkt å omlegge felles VA-ledninger i forbindelse med utbygging av felt 7. Det anses at det ikke er formålstjenlig å etablere nytt fortau på nåværende tidspunkt for så å fjerne det igjen i forbindelse med omlegging av VA-ledninger.

Dispensasjon:

Som nevnt over, klarte man ikke, eller det var ikke tilrådelig å oppfylle alle rekkefølgekrav inntatt i planbestemmelser ved søknad om brukstillatelse for Bolig 26 – 29. Arbeidet er heller ikke ferdigstilt innenfor tidligere frist gitt av kommunen. Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

Plan og bygningsloven**§ 12 – 4 Rettsvirkning av reguleringsplan**

§ 2. 6. 1 Felles lekeplasser, gangveier og tilhørende anlegg som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.



Fortau langs offentlig veg fra kryss ved Veg 9 og frem til rundkjøring er ikke etablert. Offentlig veg fra kryss ved Veg9 og rundkjøring er ikke ferdigstilt. Forholdet for så vidt eksisterende.

Dispensasjoner må hjemles i *Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket*. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Manglende fortau ved offentlig veg og manglende ferdigstillelse av offentlig veg fra kryss ved veg 9 med tilhørende rundkjøring vurderes til å være i strid med bestemmelser inntatt i plan, og til å være delvis i strid med de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta. Vi anser rekkefølgebestemmelsene er til for at kommunen skal kunne sikre seg at boligene i feltet ikke blir ferdigstilt og tatt i bruk før nødvendige felles veger, lekeareal teknisk anlegg osv. er ferdigstilt. Ulempen ved å innvilge dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser vil være at offentlig veg med tilhørende fortau ikke er ferdigstilt i samsvar med plan.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon for ferdigstillelse av offentlig veg med fortau, er at øvrige ferdigstilte boliger kan tas i bruk. Boligene er ikke avhengig av den del av offentlig veg med tilhørende fortau som ikke er ferdigstilt for atkomst. Fordelen ved å innvilge dispensasjon fra rekkefølgekrav for del av Veg 9 vil blant annet være at man unngår fordyrende reparasjoner i ettertid på utført toppdekke.

Kommune har mulighet til å sette vilkår for dispensasjon. Dersom kommunen setter som vilkår at arbeider som ikke er ferdigstilt på nåværende tidspunkt, skal være ferdigstilt ved søknad om brukstillatelse / ferdigattest for øvrige arbeider i feltet, anses det at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre anser vi at fordelene er større enn ulempene, og vilkårene for å innvilge dispensasjon er tilstede.

Vi ser for oss at kommunen setter følgende vilkår for innvilgelse av forlengelse av dispensasjon:

- Offentlig veg skal være ferdigstilt før søknad om brukstillatelse for bolig 35 – 48, og senest innen 31.03.2017.
- Fortau ved offentlig veg opparbeides og ferdigstilles ved omlegging av VA-ledninger før utbygging av Felt 7, del II.

Nabovarsling:

Tilsvarende søknad om forlengelse av dispensasjon i saknr. 15/2835 er nabovarslet alle naboer og gjenboere til gnr. 134 bnr. 471. Det er ikke kommet merknader fra varslete naboer og gjenboere til søknad om forlengelse av dispensasjon.

Lindås kommune har mott bekreftelse på nabovarsling ved søknad om dispensasjon 19.12.16 i saknr. 15/2835.

Det søkes om fritak for nabovarsling av dispensasjon i saknr. 14/4301. Naboer og gjenboere er gjort kjent med søknad om dispensasjon ved nabovarsling i saknr. 15/2835. Det vil være de samme hensyn som blir berørt i begge saker, og det vil være de samme ulemper og fordeler som vil måtte tas stilling til.

Dersom det er spørsmål kan undertegnede kontaktes på tlf 55 27 71 50 eller mobil 928 41 962.



Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Roy G. Njåstad
Arkitekt / konsulent

