

Vaksdal kommune
Byggesak
Konsul Jebsensgate 16
5722 Dalekvam

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
01.03.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK VED GBNR. 20/308 I VAKSDAL KOMMUNE

Saksforhold

Det søkes herved om dispensasjon fra rekkefølgekrav for oppføring av 28 enheter ved tomt B_1 på gbnr. 20/308 i Vaksdal kommune. Tiltakshaver er Arkoeiendom AS.

Eiendommen er regulert i områdereguleringsplan for Stanghelle vest og Tettaneset, PlanID 2015002. Eiendommen er regulert til konsentrert småhus/terrasseblokk/blokk - tomt B_1. Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) Rekkefølgekrav med krav om opparbeidelse av friområde BLK1 og nærmiljøanlegg BNA1 før 30 nye boliger kan tas i bruk jf reguleringsplanbestemmelse 1.2.7

Prinsipalt søkes det om dispensasjon for rekkefølgekrav 1.2.7 for utbygging av tomt B_1.

Subsidiært mener vi at det er grunnlag for å gi en midlertidig dispensasjon for rekkefølgekravet ved at det kun gjelder for brukstillatelse/ferdigattest for B_1 – totalt 42 enheter og at det vil tre i kraft igjen ved utbygging av de resterende felt i reguleringsplanen jf Pbl §19-3. Etter § 19-3 første ledd kan en midlertidig dispensasjon gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. En utsettelse av rekkefølgekrav vil typisk være en midlertidig dispensasjon der rekkefølgekravet trer inn igjen når utbyggingen har nådd 43 enheter. Det er samme vilkår for både midlertidig dispensasjon og permanent dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet med Norkart sin løsning via Altinn. Det kom inn en forespørsel angående parkering fra to hyttenaboer, men det er krysset av for at de har merknad. Vi har snakket med innsender av merknaden og det er avklart at det ikke er noen merknad til det omsøkte tiltaket, men at de ønsker å vite om utbygging av B_1 vil ha noe å si for parkeringsplassen som de disponerer i dag. Vi legger med henvendelsen fra hyttenabo og uttalelse fra Stanghelle Vellag som er positive til dispensasjon.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt".

Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilåårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfyllt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Hensynet bak rekkefølgekrav er å sikre at nye boligområder får opparbeidet nødvendig infrastruktur, friarealer og lekearealer. Dette for å oppnå gode bokvaliteter i nye boligprosjekter, og styrke nærmiljøet med nødvendig opprustning av infrastruktur.

I denne saken vil vi vise til at dispensasjon fra rekkefølgekravet ikke vil gå på bekostning av hensynene.

Rekkefølgekravet som man søker om dispensasjon fra er nærmiljøanlegg og opparbeiding av friareal/lekeplass.

For det første vil vi vise til at forhold som infrastruktur, herunder vei, vann og kloakk er på plass. Boligene i prosjektet vil få gode bokvaliteter og gode fellesarealer med uteoppholdsareal. Det vil dermed kun være en liten del av rekkefølgekravene som det blir søkt om dispensasjon fra.

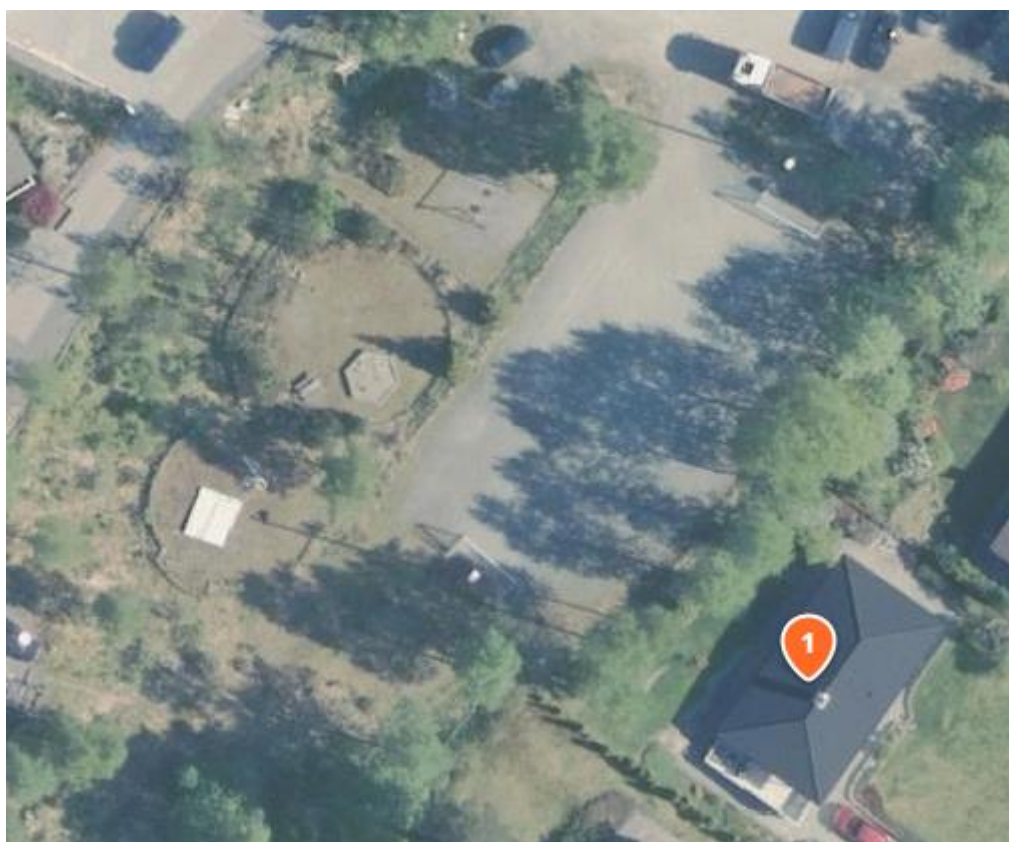
Det er store og gode naturområder ned mot sjøen. Det er også fine åpne arealer for barn å samles og leke. Utbyggingen av feltet er i startfasen og området vil dermed være et tilstøtende større friareal fram til området er bygd ut i tråd med reguleringsplanen. Rekkefølgekravet skal dessuten oppfylles, men når feltet er litt mer utbygd og det vil bli et større behov. Behovet for en egen ballplass og friareal/lekeplass i nær tilknytning til boligfeltet vil gjøre seg mer gjeldende ved utbygging av flere boenheter enn 42. Det ligger dessuten en eksisterende fotballbane og lekeplass ca 200 meter fra der fotballbane skal opparbeides, som del av rekkefølgekrav. Hensynet til at barn og unge skal ha en samlingsplass/lekeplass og fotballbane i nærområdet er dermed ivaretatt selv om det gis dispensasjon. Videre er det i dag opparbeidet et fint friluftsområde med gapahuk der som nærmiljøanlegget skal ligge, i henhold til reguleringsplanen. Gapahuken er dessuten tilgjengelig for alle i området i dag, og er dermed også et samlingspunkt for barn og voksne i nærområdet. Veien som kommunen er ansvarlig for utbygging av er ikke etablert for hele feltet enda, ettersom den vil følge byggeprogresjon for del-feltene. Det er dermed ikke enkelt å få bygd ferdig lekeplassen og nærmiljøanlegget før veien er etablert. Stanghelle nærområde har dessuten et rikt utvalg i fritidsaktiviteter for alle aldersgrupper. Her kan vi blant annet nevne at det er kunstgressbane, ballbinge, basketballmål, areal for håndball, skateboard-bane, kajakkanlegg med flytebrygge og Tarzanløype. I tillegg er en BMX-bane under etablering.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for rekkefølgekravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at dispensasjonen medfører at eksisterende lekeplass, ballbane og natursti vil bli opprustet, noe som medfører at utbygger i realiteten tar på seg mer enn hva som er rekkefølgekrav. Fotballbanen skal opprustes med flettverksgjerder for ballfang bak mål. Det skal også etableres et utendørs bordtennisbord for å gi et mer variert tilbud og skape et samlingspunkt for barn i området.

Barnehagen bruker aktivt gapahuken der nærmiljøanlegget skal ligge, og de har pr nå ikke funnet en ny plass for å erstatte denne. Det vil dermed være et samfunnsmessig gode at det blir utsatt å bygge nærmiljøanlegg til barnehagen har funnet et annet egnet område for gapahuk. Gapahuken er dessuten tilgjengelig for alle i området i dag og er dermed også et samlingspunkt for barn og voksne i nærområdet.

Naturstien fra byggefeltet og ned til fotballbanen skal også opprustes slik at det blir en foretrukket snarvei og rask gåtur før man er nede på ballplassen. Dette er et gode som vil bli en fordel for både nytt boligområdet og eksisterende boligfelt, og som vil knytte de to feltene mer sammen med en opprustet natursti. Oppgraderingen av naturstien vil også gi det eksisterende boligfeltet bedre tilgang til badeplassen i Agnavikjæ. Ettersom tiltaket vil være et samfunnsnyttig gode taler dette tungt for å gi dispensasjon fra rekkefølgekravet. Se bilde under som viser eksisterende lekeplass og fotballbane i dag.



Presedensvirkningen blir dessuten beskjedent ettersom man i dette tilfellet kun ber om en midlertidig dispensasjon som gjelder for inntil 42 boenheter, og det vil dermed i realiteten kun være en utsettelse av når rekkefølgekravet skal være oppfylt.

Videre vil ikke dispensasjonen uthule reguleringsplanen som styringsverktøy ettersom rekkefølgekravet vil gjøres gjeldende ved neste byggetrinn av reguleringsplanen.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak rekkefølgekravet, ikke blir ”vesentlig tilsidesatt”. Vi finner at fordelene er ”klart større” enn ulempene. Vilklårene for dispensasjon er oppfylt og det bør derfor gis dispensasjon.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 94883393

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkokoconsult.no

 arkokoconsult
Arkokoconsult AS