



Tippetue Arkitekter AS
Anne-katrin Jensen
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/85 - 21/17420

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@alver.kom
mune.no

Dato:
23.03.2021

Dispensasjon frå reguleringsplan for opparbeiding av veg og fortau - Gbnr 138/21 Tveiten øvre

Administrativt vedtak: Saknr: 378/21
Tiltakshavar: F G Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Tippetue Arkitekter AS
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå rekkefølgekravet i føresegn 1.4.1 til Reguleringsplan for Tveiten, planId 1263-22112006. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Det skal opparbeidast overgang frå krysset mot Alversund kyrkje og til busshaldeplassen langs Fv 565. Utføring skal skje i samråd med avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløpforvaltning og Vestland fylkeskommune.**

Vidare vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 3.4.1 om at kjørevegen skal opparbeidast slik plankartet syner, for opparbeiding som vist på kartet under saksutgreiing og vurdering.

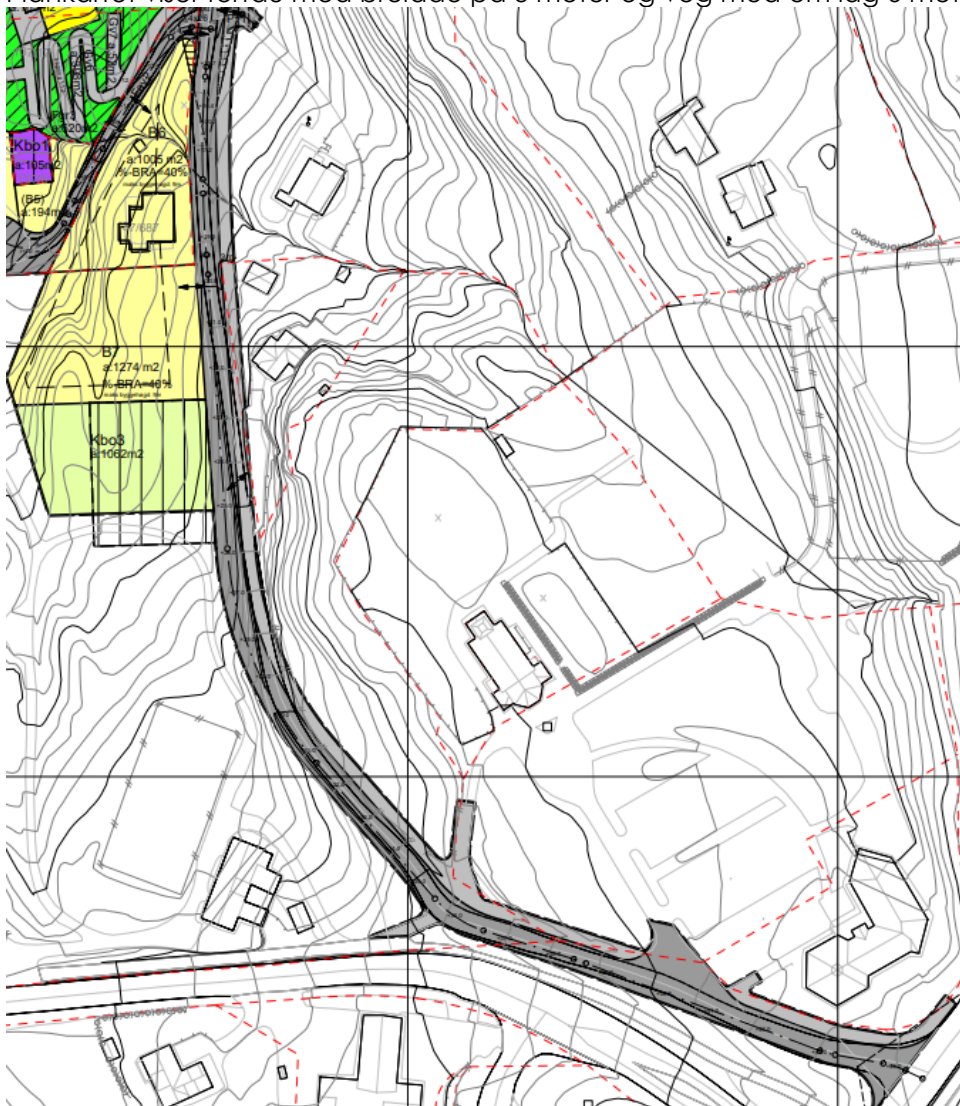
Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a), jf. § 20-3 vert søknad om endring av løyve datert 28.10.2014, i sak 14/6840, godkjent. Endringa gjeld punkt 5 og 6 i vedtaket. Veg og fortau vert godkjent opparbeida i samsvar med gjevne dispensasjonar over.

Før det kan gis ferdigattest til tiltaket må vilkår for dispensasjon vere oppfylt.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve, jf. vedtak datert 28.10.2014. Endringa gjeld opparbeiding av offentleg veg og fortau frå planområdet til Fv565.

Plankartet viser fortau med breidde på 3 meter og veg med om lag 6 meter. Sjå kartet under:



Reguleringsplanen har rekkeføljekrav knytt til opparbeiding av fortau i føresegn 1.4.1:

1.4.1 Kyrkjevegen, frå krysset ved Alversund skule til planområdet, skal opparbeidast med fortau før bruksløyve kan gjevast.

Føresegn 3.4.1 legg til grunn følgjande om den offentlege køyrevegen:

3.4.1 Kjørevegen og gangvegane skal opparbeidast slik kartet syner og ha universell tilgjenge.

Krava er fylgt opp i vedtak datert 28.10.2014:

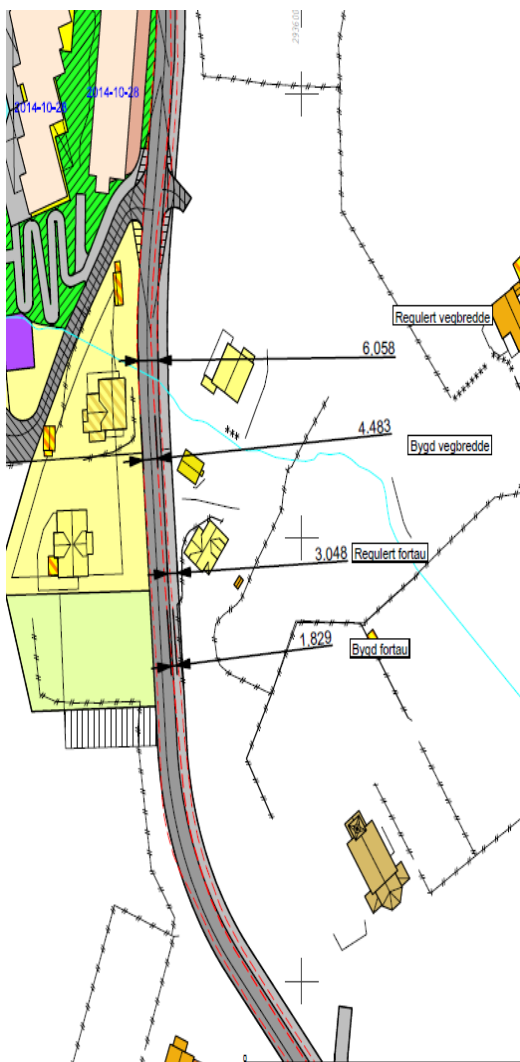
- ma bli godkjent før / sendast til benaning i samband med søknad om løyve til igangsetting.
- 5. Tilkomst skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.** I samband med utbygging av fortau langs Kyrkjevegen, må det leggst fram ein plan korleis vegen skal sikrast i anleggsperioden. (Føresegnene pkt. 2.3.4./2.3.5)
 - 6. Rekkefølgekrav i planføresegnene i samband med søknad om løyve til igangsetting og mellombels bruksløyve.** Det vert her vist til føresegnene sitt pkt.2.3. Med heimel i Pbl§21-3, vert det soleis fritatt for ny nabovarsling.

Ved handsaming av søknad om ferdigattest for heile tiltaket, viste det seg at fortau og offentleg køyrevog ikkje er opparbeida i samsvar med reguleringsplanen og gitt byggeløyve. Det er av den grunn søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan og endring av gitt løyve for opparbeiding i tråd med utført tiltak, som vist på kart under:





Innmålingsdata viser følgjande om opparbeidd tiltak:



Det vert elles vist til søknad mottatt 15.12.2020.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.12.2020 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato. Fristen tel ikkje når søknaden er til uttale hos sektormynde. Frist for sakshandsaming er dermed 06.04.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tveiten, planId 1263-22112006, er definert som veg og fortau.

Rekkefølgekrav i plan er vist i føresegn 1.4.1 – 1.4.6. Følgjande av betydning for denne søknaden:

1.4.1 Kyrkjevegen, frå krysset ved Alversund skule til planområdet, skal opparbeidast med fortau før bruksløyve kan gjevast.

Delar av vegen er regulert i seinare godkjent områderegeringsplan for Alversund, planID 1263-200902, markert med blå sirkel på kartet under. Vegen er der regulert til offentleg veg, o_SKV4, men plangrensa stansar før fortauet nord for vegen. I planen er trafikktryggleiken for gåande og syklende ivareteke ved opparbeiding av o_SGS 1



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau og frå krav til opparbeiding av offentleg køyreveg i samsvar med planen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om endring, sak 20/85. Søknad om dispensasjon.

Viser til avslått ferdigattest, datert 3. november 2020.

Infrastruktur er ikke opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan (planID 1263-201104), men iht. omforente tilpasninger av og løsninger gjort i prosjekteringsfasen. Omforent i den forstand at tilpasninger av vei og fortau er beskrevet av veimyndighetene og etter prosjektering godkjent av de samme veimyndighetene, men det ble ikke søkt om endring ovenfor etat for byggesak. Vei og fortau ble ikke prosjektert som del av reguleringsplanarbeidet.

I forbindelse med søknad om ferdigattest ble veien innmålt. Innmålingen stadfester at veien ble bygget som prosjektert. Veimyndighetene har godkjent prosjekteringen og ferdigbygget vei.

Vi fremmer herved en dispensasjonssøknad for avvik i trasé og bredder ift. Reguleringsplan med planID1263-201104. Kyrkjevegen er prosjektert og bygd som en-felts veg med møteplasser. Dette er etter avtale mellom utbygger, kommune og naboer.

Møteplass ved kirke er bredere enn 6,5 meter. Minste bredde er 5,75 m i møteplass ved Alver Brygge.

For øvrig har veien en større bredde enn minimumskravet 4,0 meter.

Fortau er prosjektert og utført med bredde 2,0 meter med følgende oppbygging: asfaltert dekke mellom 1,8-1,9 meter pluss 20 cm grusfelt ytterst mot veigroft.

F.G. Eiendom har ervervet nødvendig areal fra de berørte grunneierne til vei, slik at disse arealene kan overtas av kommunen og tinglyses.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Plan-id 1263-201104, heretter Reguleringsplanen.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan – rekkefølgekrav

Langs Kyrkjevegen i sør er det regulert offentlig fortau som gir tilkomst til gangveier og gatetun (FT1 og FT2). Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av fortauet, samtidig som det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av fortau fra planområdet til Fv565. Fortau skal opparbeides i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

§ 2 FELLESFØRESEGNER

2.3 Rekkefølgebestemmelser

2.3.4. Vegen ned til tomta skal verta utbetra og det skal byggjast fortau langs Kyrkjevegen frå kryss ved Alversund kyrkjelydshus til planområdet før betongarbeidet for bustadene kan starta.

Lindås kommune har i ettertid stilt krav om at asfaltering og slitelag må utsettes til grunn- og betongarbeider er ferdigstilt, evt. til prosjektet ferdigstilles. Dette er imøtekommet, og avhenger av dispensasjon fra nevnte rekkefølgebestemmelse. Det søkes herved om dispensasjon.

For at dispensasjon skal gis etter PBL §19-2 stilles det krav til at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulemper etter en samlet vurdering.

Fordelene med at det gis dispensasjon er at veien kan overleveres med opparbeidet skadefritt dekke etter at byggevirksomhet er ferdigstilt. Veimyndighetene har kommet med krav og innspill underveis som har bidratt til en optimalisert veisituasjon som ivaretar aktuelle utfordringer som blant annet sikring mot ras (støttemurer og gjerde), overflatevannshåndtering (brøytemur) og personsikkerhet (fartsdamp). Disse tiltakene var ikke detaljert i planfasen.

Det skal nevnes at det har blitt bygget en betydelig mer solid vei enn det kommunen stilte som krav i utgangspunktet, bl. annet skulle deler av veien ligge på duk. Hele veien ble masseutsiftet til fjell og fylt på med drenerende sprengsteinsmasser.

Hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen anses å være i ivaretatt, og fordelene med å avvike fra rekkefølgekrav utveier eventuelle ulemper med tiltaket. Vilårene for å gi dispensasjon er etter vår oppfatning følgelig oppfylt.

Etter vår oppfatning er det ingen ulemper ved at det gis dispensasjon.

Avvik fra rekkefølgebestemmelsen i Reguleringsplanen og utbyggingsavtalen ble for øvrig stadfestet i oktober 2016, i avklaringsmøte mellom Lindås kommune og tiltakshaver.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan – plassering

Ferdigstilt tiltak avviker og er avhengig av dispensasjon fra regulert plankart, og det søkes herved om dispensasjon fra følgende avvik:

1. Siste del av tilkomstvegen fra utkjørsel til kirken og fram til kryss inn på fylkesveg 5476.

Det er ikke etablert fortau for denne delen av vegen med en strekning på om lag 50 meter.

Det er etablert fortau frem til avkjørsel til kirken i den lengden som er vist på godkjent veitegning, men fortauet er avsluttet like før avrundingen inn i avkjørselen til kirken for unngå å ødelegge

(blokkere) drenerørret som går under avkjørselen. . Prosjektert og bygd fortausløsning er først beskrevet og deretter godkjent av kommunen og har følgelig ikke blitt problematisert eller påpekt hverken i tidligere byggemøter eller på sluttbefaringen med vegmyndighet / kommunen.

2. Veibredde fra svingen ned mot Alver Brygge og fram til planens avgrensing i nord/vest.

Vegen er smalere enn reguleringsbredde i Reguleringsplanen, og avviker fra regulert vegtrase slik det fremkommer i plankartet både mht. plassering og bredde.

Veien er bygget etter godkjente veitegninger og omforente justeringer, og ikke etter Reguleringsplanen. Vegen ble ikke detaljprosjektert i forbindelse med Reguleringsplanen.

Veibredden ved møteplassen øverst i bakken nedenfor kirken er målt inn med minimumsbredde 6,5 meter. Veibredden ved møteplassen nede ved Alver Brygge (pæl 270 til 300) er på det bredeste kun ca 5,75 m, og på det smaleste 5,5 m. Dette skyldes håndtering av overvann, og er forårsaket av behov for å sette opp en støpekant i veien utenfor garasjedekket. Støpekanten skal hindre at overvann flommer inn på uteområdet og boligene (C-blokken) som ligger oppå garasjedekket.

Muren/ støpekanten ble bygget som en armert betongmur/sikringsmur /flommur slik kommunen ønsket, og fungerer nå som en god fangdam for overvann og brøytesperre i hht kommunens krav.

Om veien hadde blitt bygget iht. Reguleringsplanen, hadde fortauet kommet i konflikt med allerede opsatt ny trafo.

Noen steder er veigrøftene anlagt smalere enn kravet tilsier. Dette ble gjort for å utføre grøftene skånsomt mht. eksisterende hageanlegg, redusere terrenginngrep og for å redusere sprengning inn mot boliger. Det ble følgelig oppført flere murer på bekostning av grøfter, som ble godkjent av kommunen.

Om grøftene hadde blitt utført i henhold til krav, hadde det fått større innvirkninger på naboens eiendommer.

Eventuelt overvann som skulle gått i grøften, er ledet inn i drenskummer og rør i veien. Overflatevannsløsningen her mener vi er omforent med kommunens representant.

Veimyndighetene har i tillegg pålagt oppføring av en fartshump ved innkjørsel f_KV1.

Det vises forøvrig til møterefater som grunnlag for gitt igangsettingstillatelse. Prosjekterte tegninger ble godkjent av kommunale vegmyndighetene før oppstart, og utført som prosjekttert.

For å imøtekomme ønsker fra naboer ble store deler av veien bygget med natursteinsmurer på begge sider, i stedet for opprinnelig prosjekterte skjæringer og bratte jordskrånninger. Vår oppfatning er at både naboer, brukere og kommunens veiavdeling er svært godt fornøyd med veien både hva funksjonalitet og estetikk angår, og mener at avvikene har gitt området et oppløft.

Etter vår oppfatning er det ingen ulemper ved at det gis dispensasjon fra Reguleringsplanens kart og bestemmelser mht. utførelse av vei og fortau. Endringene fra Reguleringsplanen har medført en optimalisert veisituasjon som ivaretar utfordringene som blant annet sikring mot ras,

overflatevannshåndtering og personsikkerhet, som ikke ble detaljert i planfasen. Dette har foregått i tett dialog med veimyndighetene hele veien.

Om veien skulle ha blitt utarbeidet som reguleringsplan tilsier, hadde dette medført store ulemper for vannhåndteringen og trolig medført permanente fuktskader i omsøkt bygningsmasse.

Konklusjon

Med henvisning til ovenfor redegjørelse mener vi at hensynene bak bestemmelsen i Reguleringsplanen er ivaretatt, og at fordelene oppveier eventuelle ulemper med tiltaket. Vilkårene for å gi dispensasjon er etter vår oppfatning følgelig oppfylt.

Søknad om dispensasjon har blitt nabovarslet, se vedlegg. Det har ikke kommet inn nabomerknader i saken.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 02.02.2021, frå Statens vegvesen den 08.02.2021 og frå Vestland fylkeskommune den 08.02.2021.

Statsforvaltaren er særleg uroa over at ein ikkje ferdigstiller fortau i samsvar med reguleringsplanen og viser til risiko- og sårbarheitsanalysa i planarbeidet for garveritomta, der det er vurdert at skulevegen langs Kyrkjevegen er farleg. Statsforvaltaren er dermed uroa for at barn og unge skal få ein mindre trygg skuleveg om det vert gjeve dispensasjon og meiner det må gjerast ei grundig vurdering av trafikksikkerheit ved ny løysing og meiner at ny løysing ikkje kan gi eit dårlegare tilbod for barn og unge.

Statens vegvesen meiner at søknaden er mangelfullt opplyst då kart som viser opparbeidd løysing ikkje viser breidde på vegen og forskjellen mellom regulert og opparbeidd løysing. Dei har vore på synfaring og finn at vegen nokre stader er så smal at køyretøy med ein viss storleik ikkje kan møtast. Vegvesenet står fram som meir eller mindre ferdigstilt og dispensasjonssøknaden er i stor grad basert på dette og omsyn som overvatn, rasfare og ynsøkje om å ikkje gjere inngrep i naboeigedomar. Vegvesenet er kritisk til at det vert gjort større endringar og tilpassingar av ei regulert vegløyving og meiner det er sakshandsamingsfeil at det er gitt løyve til oppføring av bustadane før fortau langs Kyrkjevegen var utbetra. Vegvesenet viser også til seinare godkjent områdereguleringsplan for Alversund og er på bakgrunn av den usikre på om kravet til fortau i Reguleringsplan for Tveiten er gjeldande på dette strekket.

Vestland fylkeskommune meiner det er opp til kommunen å sørge for gode og trygge gangforbindingar i området for mjuke trafikantar då dette er ein skuleveg og nærliggande Alversund skule. Dei har på si side ingen merknad til om det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.11.2020.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Endringa utløyser ingen nye krav iff. tilkomst.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser opparbeidd situasjon.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

I utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Lindås kommune, datert 15.02.2016, står det at «utbyggjar skal planlegge, prosjektere og utbetre vegen ned til byggetomta, samt opparbeide fortau langs vegen (Kyrkjevegen) slik som gjeve i reguleringsplanen. Og etter planar godkjente av Teknisk drift.»

Avdeling for Samferdsel, veg,- vatn- og avløpforvaltning skriv følgjande i si uttale til søknad om dispensasjon den 17.3.2021:

Vegavdelinga vil først peike på, at sjølv om avdelinga har vore involvert i byggefase og løysingsvalg, så er det framleis utbyggjar sitt ansvar å søke dispensasjon for tiltak som ikkje følger reguleringsplanen.

Vegavdelinga har vore på synfaring med utbyggjar, og har akseptert «omforente løysingar» med avvik i breidde av køyrebane og fortau, frå avkøyring til pv. 97736 og ned til Alver brygge. Vegen er vesentleg utbetra samanlikna med den gamle vegen. Den er masseutskifta og breiare enn tidlegare, med møteplassar for køyretøy. Kantar og skråningar er sikra med mur og rekkverk. Fortauet er noko smalare, men framleis i akseptabel breidde. Vi ser derfor på vegplanlegget som funksjonelt og trygt. Vi ser og at det å byggje vegplanlegget i regulert breidde, ville medført store terrengingrep og sikringsarbeid.

Når det gjeld dei ca 50m manglande fortau opp mot fv. 5476 - Skarsvegen, så finn vi ingen dokumentasjon på at nokon i vegavdelinga har gitt samtykke til at desse kan utelatast. Vegavdelinga tilrår at det utarbeidast ei løysing som tek vare på mjuke trafikantar, men denne kan moglegvis vere utan fortau heilt opp til fv. 5476 - Skarsvegen. Det kan sjåast på løysing ved å knytte seg til fv. 565 - Alverflaten i området der allereie bygd fortau sluttar ved pv. 97736. Ei slik løysing vil då ha samanhengande gangveg/fortau til fv. 5476 og overgangsbru på fv. 565. Ei slik løysing må evt koordinerast med Vestland Fylkeskommune.

Dispensasjon frå føresegn 3.4.1

Føresegn 3.4.1 legg til grunn følgjande:

3.4.1 Kjørevegen og gangvegane skal opparbeidast slik kartet syner og ha universell tilgjenge.

Føremålet med kravet er å sikre opparbeiding av veg og fortau i tråd med gjeldande vegnormalar som gjaldt når planen vart vedteke.

Vegen er bygd etter teknisk plan godkjent av vegavdelinga i Lindås kommune. Utbygginga er så fulgt opp med synfaring av avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløpforvaltning i Alver kommune som har godkjent bygd løysing, og som meiner at utførte tiltak er tilstrekkeleg til at kommunen kan overta vegen. Vegen er etter deira vurdering vesentleg utbetra samanlikna med den gamle vegen, og kvalitetane er gode. Fortauet er noko smalare enn regulert, men har akseptabel breidde.

På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at formålet med regulert breidde på veg og fortau vert vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at veg og fortau som er opparbeida er utført i tråd med teknisk plan som er godkjent av kommunen, og at kommunen v/eigedomshandling etter synfaring finn at opparbeidinga er tilstrekkeleg ferdig til at kommunen kan overta dei.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå føresegn 3.4.1 til reguleringsplan for Tveiten.

Dispensasjon frå rekkeføljekravet i føresegn 1.4.1

Føresegn 1.4.1 legg til grunn følgjande:

1.4.1 Kyrkjevegen, frå krysset ved Alversund skule til planområdet, skal opparbeidast med fortau før bruksløyve kan gjevast.

Føremålet med kravet er å sikre ein trafikksikker trasè for gåande og syklende frå planområdet til Alversund skule.

Strekket frå krysset ved Alversund skule til avkøyringa til Alversund kyrkje er ikkje opparbeida i tråd med plan. Arealet inngår delvis i Områdereguleringsplan for Alversund som er vedteke etter reguleringsplanen for Tveiten. Områdereguleringsplanen tek ikkje med seg fortauet i sitt planområde, men grensar til fortauet og legg opp til at gåande i området skal kunne nytte o_SGS1 som går forbi eksisterande busskur langs Fv 565 mot Alversund skule. På bakgrunn av dette er det kommunen si vurdering av formålet med regulert fortau frå krysset ved Alversund skule til avkøyringa til Alversund kyrkje ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon.

Søknaden inneber at det ikkje blir lagt opp til eit samanhengande trafikksikkert alternativ for gåande og syklande frå utbyggingsområdet til Alversund skule. Dette er ei ulempe for dispensasjonsvurderinga. Vi viser i den samanheng også til uttale frå Statsforvaltaren og Statens vegvesen som er negativ til ei slik løysing.

Avdeling for samferdsel, veg-, vatn-, og avløpforvaltning har i ovannemnde uttale vist til at viss fortau som regulert skal kunne utelatast, bør det stillast krav til utarbeiding og opparbeiding av ei løysing som sikrar mjuke trafikantar som alternativ til fortauet. Dette kan gjerast ved at ein opparbeidar ein tilkomst mellom Kyrkjevegen, der fortauet ved pv. 97736 sluttar og mot busshaldeplassen ved Fv 565, i området som vist på bilete under:



Administrasjonen har vore i kontakt med Vestland fylkeskommune, som eigar av Fv 565, og bedt om tilbakemelding på korleis fylkeskommunen vil stille seg til ein førespurnad om å opparbeide ein tilkomst som vist til over. Fylkeskommunen har i tilbakemelding den 19.03.2021 stilt seg positive til løysinga, og meiner at det vil vere ein fordel om det blir opparbeida ein tilkomst mellom Fv. 565 og Kyrkjevegen for gåande. Dei viser også til at dette vil vere eit mindre tiltak som truleg ikkje treng løyve eller avtale om opparbeiding med dei.

Ei løysing som vist over er truleg også meir trafikksikker enn den regulerte, då reguleringsplanen legg opp til at mjuke trafikantar må krysse ei breidd avkøyring til Alversund kyrkje for å komme til det regulerte fortauet. Ved å opparbeide ein tilkomst for gåande og syklande mellom Kyrkjevegen og Fv. 565, i området som vist på bilete under, vil mjuke trafikantar ha eit trafikksikkert alternativ frå utbyggingsområdet og til Alversund skule.

Vidare er det meldt oppstart av planarbeid i området for Fv. 565 med ny bru over Alverstraumen. Planområdet omfattar det omsøkte tiltaket og ein vil måtte sjå på trafikksituasjonen for heile området samla under planarbeidet.

Etter ei samla vurdering av fordelane og ulempene ved å gi dispensasjon, finn kommunen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, under føresetnad av at det vert stilt vilkår om at det må opparbeidast ein tilkomst for mjuke trafikantar mellom Kyrkjevegen og busshaldeplassen langs Fv. 565. Opparbeidinga må skje i samråd med avdeling for Samferdsel, veg-, vatn- og avløpforvaltning i Alver kommune og Vestland fylkeskommune.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå rekkefølgekrav 1.4.1 til reguleringsplan for Tveiten.

Plassering

På bakgrunn av gitte dispensasjonar vert tiltaka godkjent plassert slik som vist på kart med innmålt vegkant og fortau datert 15.03.2021.

Regelverk

- Endring av tiltak er søknadspiktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Tiltak skal nabovarslast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Krav til avfallsplan følgjer av TEK § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar Arealforvaltning

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar Plan og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tveiten

Kopi til:

F G Eiendom AS

Sagstadvegen 67

5919

FREKHAUG

Mottakarar:

Tippetue Arkitekter AS

Sandviksbodene 5

5035

BERGEN