

Alver kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
26.05.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEKRAV- GBNR. 322/13 I ALVER KOMMUNE

Saksforhold

På vegne av tiltakshaver søkes det herved om dispensasjon fra rekkefølgekrev i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse ved gbnr. 322/13 i Alver kommune.

Det er godkjent 4 bygg med totalt 16 boenheter på eiendommen og disse blir ferdigstilt i løpet av våren/sommeren. Det har tidligere vært tenkt å fradele og opprette flere sameier, men man ser at det blir mer hensiktsmessig når alle bygg er ferdigstilt samtidig at man seksjonerer alle bygg som et sameie. Søknaden gjelder dermed alle bygg som er under Gbnr 322/13 i Alver kommune.

Tiltakshaver er Gripsgård bygg AS.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet elektronisk via Altinn. Det kom inn to merknader som senere er trukket se vedleggsgruppe C-3.

Gjeldende plan for eiendommen er Reguleringsplan for Mjåtveitstø, gnr 22, bnr 13 m.fl.

Det fremgår av planens bestemmelser om rekkefølgekrev at følgende krav må være oppfylt for å få brukstillatelse/ferdigattest:

2.4.1 Veg o_SKV1 med fortau o_SGS2 skal vera ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

2.4.2 Veg f_SV1 - 3 skal vera dimensjonert og ferdig opparbeidd i samsvar med plankart før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

2.4.4 Gangveg f_SGS1, f_SGS3 og f_SGS4 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader i planområdet.

f_SGS1 og f_SV3 er opparbeidet, men de andre veiene gjenstår.

Det søkes derfor dispensasjon om midlertidig dispensasjon fra disse rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen.

Etter § 19-3 første ledd kan en midlertidig dispensasjon gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. En utsettelse av rekkefølgekrav på ubestemt tid vil typisk være en midlertidig dispensasjon der rekkefølgekravet trer inn ved søknad om ferdigattest. Det er samme vilkår for både midlertidig dispensasjon og permanent dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet med Norkart sin løsning via Altinn.

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 være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt 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

Formålet med å fastsette rekkefølgekrav bygger på ulike hensyn, avhengig av hva rekkefølgekravet er relatert til.

I denne saken omhandler rekkefølgekravet opparbeiding av teknisk infrastruktur. Formålet med slike krav begrunnes i hovedsak med behovet for å legge til rette for bedre trafikkutvikling i området, samt sikre mer funksjonelle og trafikksikre løsninger for trafikanter, før det åpnes for utbygging som vil kunne generere økt trafikkbelastning.

I denne saken er det en ny områdereguleringsplan som er under opprulling. Det er dermed uavklart hvor trafikken vil bli lagt i fra fylkesvei. Det er ikke sikkert at det vil være hensiktsmessig å opparbeide Veg SKV1 og o_SGS2 som tilkomstvei for feltet. Videre er det en utbygger som skal bygge ut et felt som i samarbeid med Gripsgård bygg AS ser på en tilpassing av dagens veitrase i forhold til hvordan den er inntegnet i reguleringsplanen (f_SV1-2 og f_SGS3-4). Det er også umulig å få nødvendige underskrifter fra hjemmelshavere for å klare å oppfylle rekkefølgekrav for veg, slik at det vil være en fordel å få lagt om traseen. Rekkefølgekravene skal dermed oppfylles, men det er pr nå for usikkert hva som blir endelig veitrase og dermed ikke hensiktsmessig å oppfylle veg med fortau (Veg SKV1 og o_SGS2) og umulig uten signatur fra hjemmelshaver å oppfylle rekkefølgekrav for veg og fortau (f_SV1-2 og f_SGS3-4). Dispensasjonen er dermed kun en midlertidig dispensasjon ettersom rekkefølgekravene skal oppfylles innen ferdigattest.

Vi vil samtidig vise til at alle interne veier og infrastruktur er på plass og at man jobber parallelt med å finne en bedre løsning for veg. Hensynet til trygg trafikkavvikling og at barn skal ha trygg vei til lekeplass er ivaretatt med dagens situasjon ved at gangveien internt i feltet

er ferdig opparbeidet og man kan da gå en snarvei til veg med gangfelt. Videre vil det også bli gruset og utvidet en midlertidig gangvei i traseen for f_SV1-2 og f_SGS3-4. f_SV1-2 og

f_SGS3-4 er i dag en smal vei uten gangvei, men i seg selv er det kun en mindre økning av trafikk ettersom det totalt blir 16 nye enheter og det kun vil være en begrenset periode at eksisterende vei må nyttes. Hensynene bak bestemmelsene blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Av fordeler vil vi vise til at det i dag er vei inn i feltet og internt i feltet vil alle veier og gangveier blir opparbeidet. Feltet er opparbeidet med lekeplasser, interne veier og gangveier. Det er dermed et område med gode bokvaliteter som er spesielt tilrettelagt for småbarnsfamilier, og som vil kunne bidra med positiv befolkningsvekst i kommunen.

Presedensvirkningen blir beskjedent ettersom det er ting utenfor utbyggers kontroll som er bakgrunnen for at det søkes om dispensasjon. Det var umulig å ta høyde for at det skulle komme en ny områdeplan som vil medføre at det kan bli en alternativ vei inn i feltet som blir aktuell samt at rekkefølgekravet i forhold til vei skulle vise seg umulig å oppfylle på grunn av hjemmelshaver som ikke er mulig å få signatur fra. Det har vært forsøkt å sende hjemmelshaver av eiendommen som blir berørt av veien erklæring til signering og følgebrev med informasjon om planen i rekommandert brev, men vi har ikke kommet i kontakt med vedkommende.

Den negative virkningen ved å gi dispensasjon fra rekkefølgekravet vil dessuten kompenseres for ved at man stiller krav til oppfyllelse ved ferdigattest og gir midlertidig brukstillatelse for boligene. Det vil sikre oppfyllelse av rekkefølgekrav og dermed ivareta hensynene bak bestemmelsen.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Merethe Svarstad
Leder for juridisk avdeling- Seniorjurist

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 94883393

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS