



Tyark AS  
Strandgaten 19  
5013 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/1135 - 21/44099

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
24.06.2021

## Avslag på søknad om mellombels bruksløyve - gbnr 323/567 Frekhaug BK05 tomannsbustad

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 717/21  
**Tiltakshavar:**              Bygg og Eigedom AS  
**Ansvarleg søkjar:**         Tyark AS  
**Søknadstype:**                Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det ikkje gjeve mellombels bruksløyve til tiltak -tomannsbustad i felt BK05 Elvaåsen på gbnr 323/567. Søknaden vert avslått.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om mellombels bruksløyve for bygg tomannsbustad i felt BK05 på gbnr 323/567, jf. søknad mottatt 17.06.21. Tomannsbustad på gbnr 323/567 Elvaåsen BK05 (hus 37 og 38) med adresse Elvavegen 25 og 27 har bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 270,3 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 171,4 m<sup>2</sup>.

Det vart gitt løyve til oppføring av tomannsbustad i felt BK05 i vedtak datert 24.01.20 i sak 20/1135.

Løyve vart gjeve på følgjande vilkår:

«Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.

2. Følgjande rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt:

- UA01, UA02, UA 06
- ØK04, ØK05
- G02, G03
- LEK02
- KV11, KV12, KV01 fram til KV08 og KV08 fram til KV11.»

Løyve til opparbeiding av teknisk infrastruktur med utomhus innanfor reguleringsplanen Elvaåsen vart gitt i vedtak datert 18.05.16 i sak 16/844.

Det fylgjer også av KDP Meland 2015 – 2026 under punkt 1.4.1;

«Meland kommune sin godkjente VA- norm og vegnorm skal leggjast til grunn ved all utbygging»

## VURDERING

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at han ikkje er fullstendig. Dette gjeld vilkår i vedtaket knytt til rekkefølgekrav samt at tiltaket skal byggjast i tråd med Meland kommune sin godkjente VA-norm jf. punkt 1.4.1.

### Rekkefølgekrav

Det går fram av føresegn 2.4 at følgjande skal vera ferdig opparbeid før det vert gitt mellombels bruksløyve for tomannsbustad på BK05 :

#### § 2.4 Rekkefølge

1. Før bruksløyve for bustadar vert gjeve skal følgjande areal vere opparbeida i tråd med reguleringsplankart:

2.

Areal	Krav om opparbeiding
BK01, BK02, BK03, BK04, BK10	KV04, KV05, KV06, FT01, FT02, G01, PP01, LEK01, ØK03, KV01 fram til KV05 være ferdig opparbeidet. F_UA01 blir gjort tilgjengelig som uteareal.
BK05, BK06, BK07, BK08, BK09, BK13	KV11, KV12, G02, G03, LEK02, UA01, UA02, UA06, ØK05, ØK04, KV01 fram til KV08, KV08 fram til KV11.

Det er gitt ferdigattest for delar av utomhus for BK02, 04,10 i vedtak datert 18.05.16 i sak 16/844. Det er gitt ferdigattest for delar av utomhus for BK01,03, KV05, FT03, G01, PP01, KV01 til KV05 i vedtak datert 27.06.17 i sak 16/844.

Resten av anlegget som det er krav om skal vera ferdig opparbeidd, er det ikkje gitt mellombels bruksløyve for.

Det er ikkje søkt om bruksløyve/ferdigattest for utomhus BK05 eller infrastruktur i rekkefølgekrav i tabell ovanfor: KV11, KV12, G02, Lek 02, UA01, UA02, UA06, ØK04,05, KV01 fram til KV08, KV08 fram til KV11.

Tiltaket oppfyller ikkje rekkefølgekrav satt i gjeldande reguleringsplan.

### VA-norm

Det er søkt om ferdigmelding i sak 20/11480 for tilkoping av tomannsbustad BK05 til kommunalt VA-anlegg, men godkjenning ikkje ligg føre per dags dato.

Det er søkt om endra utomhusplan med bakgrunn i ny godkjent VA-rammeplan i sak 21/2456 datert 16.06.2021. Kommunen har i e-post av 17.06.2021 bedt om at endringa vert nabovarsla i tråd med plan- og bygningslova § 21-3.

Eksisterande VA-anlegg er ikkje bygd i tråd med gjeldande VA-norm for Meland kommune jf. punkt 1.4.1. i gjeldande kommunedelplan for Meland kommune 2015 – 2026. Kommunen har moglegheit til å fastsetje føresegn i kommuneplanen om utførelse av arbeid etter første ledd jf. plan- og bygningslova § 18-1 andre ledd.

Tiltaket oppfyller ikkje gjeldande VA-norm og endringa er ikkje godkjent etter plan- og bygningslova.

### Oppsummering

Delar av utomhus, veg og VA-anlegg er ikkje prosjektert og bygd etter godkjente løyver. Det er nå søkt om endring av løyve. Vilkåra i vedtaket er derfor ikkje oppfylt og søknaden vert avslått.

Administrasjonen har vore på synfaring fleire gonger. Ansvarleg søkjar har fått følgjande krav før neste bruksløyve/ferdigattest kan gjevast i Elvaåsen i brev datert 23.03.21 i sak 21/2456:

Bustadane i Elvaåsen vart godkjent oppført og plassert på bakgrunn av godkjent VA-rammeplan. Det same vart søknad om løyve til opparbeiding av utomhusarealet, inkl veg og VA. I etterkant viser det seg at området ikkje er prosjektert og bygd ut etter godkjent VA-rammeplan og godkjent byggeløyve. Før dette var kjent hadde dei fleste av bueningane fått ferdigattest, og nokre bruksløyve, basert på dokumentasjon som tilsa at tiltaka var oppført i samsvar med gitt løyve. Det er ikkje gitt bruksløyve eller ferdigattest til opparbeiding av utomhusarealet.

Dei bueningane som er ferdige, men som ikkje har fått ferdigattest, har foreløpig bruksløyve. Ferdigattest kan ikkje gis før det er gitt ferdigattest til utomhusarealet. BK05 er ikkje ferdigstilt, og det vil ikkje bli gitt bruksløyve til desse bueningane før det er gitt ferdigattest til utomhusarealet.

For å få fullført utomhusarealet, må det sendast inn revidert VA-rammeplan for godkjenning av Alver kommune v/VA-forvaltning. Når rammeplanen er godkjent, må det søkjast om endring av gitt byggeløyve til opparbeiding av utomhusarealet. Når ferdigstilling i samsvar med gitt løyve er dokumentert, og kommunen v/veg har godkjent opparbeiding av veg regulert til offentleg veg og VA har gitt ferdigmelding for tilkoping til det offentlege anlegget, er det grunnlag for å gi ferdigattest til utomhusarealet.

Når det er gitt ferdigattest til utomhusarealet, kan det gis ferdigattest til resterande bustadar i Elvaåsen.

På bakgrunn av dette avslår kommunen søknad om mellombels bruksløyve.

### 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 frå melding om vedtak er motteke. 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/1135

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Kopi til:

Boligbygg Vest AS

Fagerdalen 4 5039

BERGEN

### Mottakarar:

Tyark AS

Strandgaten 19 5013

BERGEN