



Bergen 09.07.2021

Alver Kommune
Byggesaksavdeling v. Larissa Dahl
Po.Boks 79, 5906 Frekhaug

Tiltakshaver:
Boligbygg Vest AS
Eidsvågbakken 1, 5105 Eidsvåg

Søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav knyttet til tiltak på BK05
Gnr/bnr 323/567

Tiltaket: Midlertidig dispensasjonssøknad fra rekkefølgekrav

Saksnummer Alver Kommune: Vår: 20/1135 - 21/44099

Nabovarsling: Det søkes om fritak for nabovarsling med bakgrunn i at tiltaket ikke berører naboers interesser.

Varighet: Varigheten for den midlertidige dispensasjonen omsøkes med en varighet ut 4. kvartal 2021, senest innen 31.12.2021.

Tiltak som er omfattet av dispensasjonssøknaden: Tomannsbolig BK05

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra deler av følgende bestemmelse i gjeldende reguleringsplan for Elvaåsen, PlanId 1256 2011 0003:

1. Bestemmelse i reguleringsplan 2.4

Opparbeidd VA anlegg som underpunkt søkes dispensasjon fra

Orientering om saken:

- Som kjent, er dette en vanskelig sak for tiltakshaver, som det jobbes iherdig med for å rette og utbedre feil på VA-anlegg som har bakgrunn i klare prosjekteringsfeil.
- Tiltakshaver arbeider kontinuerlig med prosjektet og er avhengig av at utbedringen foretas i en bestemt rekkefølge for å ivareta helhet for logistikk og tilkomst til samtlige boliger – inkludert renovasjon og utrykningskjøretøy. Det vises i den sammenheng til siste dialog/møte med Are Frøysland Grande v/byggesak og Arne Helgesen v/VA-forvaltning den 05.07.21, hvor revidert løsning for vann- og avløp til bolig 55 og 53, for å unngå privatrettslig konflikt, ble presentert, så vel som logistikk- og fremdriftsplan for den totale utbedringen av VA-anlegget.
- Vi av den oppfatning at prosjektet og kommunen nå har en felles forståelse av gjenstående arbeider og prosjektets intensjon og forpliktelse til fremdrift for utbedring, samt et ønske om et rettmessig VA-anlegg (og boligfelt i sin helhet) med fornøyde beboere.

Tyark AS
tyark.no

Strandgaten 19
5013 Bergen
909 26 883
thomas@tyark.no



Bergen 09.07.2021

- Arbeid med å godkjenne VA rammeplan, er satt som første ledd i denne sak, den er nå bekreftet godkjent ref. vedtak datert 14.04.2021 og etterfølgende godkjent revisjon 09.07.2021.
- Det vises også til at det er gitt vedtak om forlengelse av midlertidig brukstillatelse for de boligene som det ikke er gitt ferdigattest; Disse er gyldige frem til årsskiftet 2021/2022.
- Foreliggende fremdrift la i utgangspunktet opp til at arbeidet skulle starte før ferien, og at mye skulle være gjort i løpet av 3.kvartal i år. Arbeidene er imidlertid ikke påbegynt, da endringstillatelse ikke foreligger. Den forsinkede fremdriften skyldes i hovedsak utfordringer med den privatrettslige konflikt med nabo. Som orientert, er ny løsning ytterligere justert slik at tiltaket ikke betinges av å krysse annen manns grunn. Ettersom VA-rammeplan – inkludert den mindre justeringen – nå er godkjent av VA-forvaltning, skal endringstiltaket byggesøkes og utbedringsarbeidene vil påbegynnes så snart nødvendig tillatelse foreligger. Fremdriftsplanen er nøye planlagt, og den endelige ferdigstillingen av tiltaket i sin helhet forventes i rimelig tid før innsending av søknad om ferdigattest før frist for midlertidige brukstillatelser utløper ved årsskiftet 2021/22.

Dokumentasjon av vedtak knyttet til midl renovasjon:

- Vedlagt Godkjent revidert VA-plan
- Vedlagt Godkjent revisjon VA-plan vatn og avløp til hus 55 og 53.

NÆRMERE OM REKKEFØLGEKRAV – BK05

Det følger av reguleringsplanens § 2.4 at før det blir gitt brukstillatelse til boliger skal følgende areal være opparbeidet i tråd med reguleringsplankartet;

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 følger av bestemmelsens pkt. 9 at det skal foreligge godkjent VA-plan før byggearbeidet blir satt i gang. Revidert VA-plan er nå godkjent av VA-forvaltning, men noen arealer gjenstår ferdig opparbeidet i påvente av utførelse/utbedring av VA-anlegget.

Status for aktuelle rekkefølgekraav er følgende;

- KV11 Ferdig
- KV12 Ferdig
- G02 henger sammen med VA
- G03 Ferdig
- Lek02 Ferdig
- UA01 Henger sammen med VA
- UA02 Ferdig
- UA06 Ferdig
- ØK05 Ferdig
- ØK04 Ferdig
- KV01 må ferdigstilles fra KV4 til KV8 inkl VA

Tyark AS
tyark.no

Strandgaten 19
5013 Bergen
909 26 883
thomas@tyark.no



Bergen 09.07.2021

- KV08-KV11 Ferdig

Oppsummert gjenstår noen få areal med formål gangvei (G02), uteoppholdsareal (UA01) og kjørevei (KV01, KV08-KV11) ettersom disse arealene først kan endelig ferdigstilles når VA-anlegget er utbedret i sin helhet.

Følgelig søkes det om midlertidig dispensasjon fra overnevnte rekkefølgekrav i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig på BK05, jf. pbl. § 19-2.

RETTLIG GRUNNLAG FOR DISPENSASJON

Pbl. § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke blir] vesentlig tilsidesatt». Ordlyden «vesentlig tilsidesatt» tilsier at tilsidesettelsen må ha et kvalifisert preg, slik at ikke enhver negativ innvirkning på hensynene bak lovens formålsbestemmelse og den aktuelle bestemmelsen det skal dispenseres fra er tilstrekkelig.

I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Av lovens formålsbestemmelse, § 1-1 første ledd fremgår blant annet at; «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

HENSYN BAK REKKEFØLGEKRAV BLIR IKKE VESENTLIG TILSIDESATT

Hensyn bak infrastrukturtiltakene og krav om ferdigstilling, er å sikre beboerne fremkommelighet og gode forbindelser, herunder trafiksikkerhet for myke trafikanter, samt tilfredsstillende fellesarealer for lek og rekreasjon.

Manglende opparbeiding/ferdigstilling av formålene;

- gangvei (G02),
- uteoppholdsareal (UA01) og
- kjørevei (KV01, KV08-KV11)

skyldes at disse arealene først endelig kan ferdigstilles når VA-anlegget er utbedret i sin helhet.

Tomannsboligen er imidlertid sikret tilkomst og nødvendige forbindelser, og har tilgjengelige uteoppholdsarealer. Boenhetene kan tas sikkert i bruk. I lys av dette, kan vi vanskelig se at hensyn bak rekkefølgekravene blir vesentlig tilsidesatt ved en slik midlertidig dispensasjon i dette tilfellet.

FORDELENE ER KLART STØRRE ENN ULEMPENE

De forhold at en får en noe stykkevis ferdigstilling av utomhus-saken, og at boenhetene i BK05 (som i likhet med andre boenheter i boligfeltet) får byggearbeider i nærheten etter innflytting kan nevnes som ulemper.

Tyark AS
tyark.no

Strandgaten 19
5013 Bergen
909 26 883
thomas@tyark.no



Bergen 09.07.2021

De klare fordeler ved at to familier kan få flytte inn i boligene sine som tas sikkert i bruk, vurderes likevel å være betydelig større enn ulempene. Boenhetene er opparbeidet i tråd med gjeldende plangrunnlag, og i tråd med VA-norm, uten at utbedringsarbeider for VA-anlegget vil berøre disse to enhetene.

En midlertidig dispensasjon fra gjeldende rekkefølgekrav vil heller ikke stå i veien for videre arbeider med å ferdigstille utomhus og øvrige deler av VA-anlegget. Hensynet til likebehandling ifm. tidligere utsteding av midlertidige brukstillatelser for andre boenheter i boligfeltet taler også for innvilgelse av omsøkte dispensasjon.

AVSLUTNING

Vi mener å ha synliggjort at hensyn bak bestemmelsene ikke blir «vesentlig tilsidesatt», og at fordelene er «klart større» enn ulempene. Det bes derfor om at bygningsmyndigheten godkjenner slik midlertidig dispensasjon som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

Tyark AS
tyark.no

Strandgaten 19
5013 Bergen
909 26 883
thomas@tyark.no