



Alver kommune
samferdsel-, veg, vatn og avløp avd.
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar: Arne Helgesen
Vår: 20/1135 - 21/53619

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

Dato:
12.08.2021

Oversender søknad til uttalelse - gbnr 323/567 mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav Frekhaug

Tiltak: oppføring av tomannsbustad BK05
Byggjestad: Gbnr: 323/567
Tiltakshavar:
Bøligbygg vest as
Ansvarleg søkjar:
Tyark AS

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplanen Elvaåsen med plan idnr 1256 2011 0003.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Elvaåsen med plan idnr 1256 2011 0003 er definert som bustadføre mål. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 30-40% BRA.

Dispensasjon

Kommunen skal vurdere saka. Mellom anna skal kommunen vurdere om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt og kva for konsekvensar tiltaket kan ha. Statsforvaltaren og andre statlege mynde skal gi uttale i saka.

Det står følgjande i reguleringsplanen for Elvaåsen:

§ 2.4 Rekkjefølge

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.

Søklar skrivar i dispensasjonssøknaden at:

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 rekkjefølgekrav 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

- 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 infrastrukturiltakene og krav om ferdigstilling, er å sikre beboerne fremkommelighet og gode forbindelser, herunder trafikksikkerhet 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 ferdigstillelse 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.

Andre tilhøve

Det vart tidlegare 24.06.21 gjeve avslag på søknad om mellombels bruksløyve for resterande tomannsbustad på BK05 i byggefeltet.

Frist

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Elvaåsen BK05 og utomhus - inkomne merknader og tilsvaer på merknader
Nabovarsel Utomhussaken Kvittering Gjennpart og merknader samlet
Supplering info. nabovarsel
Tilsvaer nabomerknader
Nabovarsel Mild disp saken BK05 Kvittering Gjennpart og merknader samlet
Søknad om midlertidig dispensasjon for rekkefølgekrav i tilknytning til BK05 - gbnr 323/567
Frekhaug
Elvaåsen utomhus gbnr323/567 - søknad om endring vedlegg 04 vedtak VA rammeplan
Godkjent revisjon va plan vatn og avløp til hus 55 og 53
Elvaåsen utomhus gnr323 bnr 567 midl disp 100721_SNB
Avslag på søknad om mellombels bruksløyve - gbnr 323/567 Frekhaug BK05 tomannsbustad

Kopi til:

Boligbygg Vest AS	Fagerdalen 4	5039	BERGEN
Tyark AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN

Mottakarar:

Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN