



Boligbygg Vest AS
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/2456 - 21/56547

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

Dato:
27.08.2021

Enringsløyve for utføring av VA-anlegg - gbnr 323/567 Elvaåsen

Administrativt vedtak: **Saknr: 890/21**
Tiltakshavar: Boligbygg Vest AS
Ansvarleg søkjar: Tyark AS
Søknadstype: Søknad om endring av tiltak

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a), jf. § 20-3 vert søknad om endring av VA-leidningstrase i Elvaåsen godkjent.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til endring av utomhus med VA-leidningstrase i regulert bustadfelt for Elvaåsen, jf. vedtak, datert 18.05.16 i sak 16/844 DS 123/2016 i Meland kommune. Det ble gitt fleire enringsløyver for utomhus med veg og VA-trase i sak 16/844 i vedtak av 14.12.16, 17.09.18 og 22.01.19.

Endringa gjeld omlegging av VA- leidningstrase etter godkjent av fagmynde revidert VA-rammeplan. Omlegginga omfattar fleire leidningar, som er utført under gråsteinsmur eller ligg i hage og skal flyttast til veg slik at ein får lettare tilgang til dem i ettertid. Det skal fiksast nokon vann kummer, utvendige stoppekraner i tillegg. Endringar er i samsvar med godkjent revidert VA-rammeplan av 14.04.21 med VA-kart datert 05.07.21 i sak 20/15948.

Det var utført fleire synfaringar av samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavdeling, byggesak, ansvarleg søkjar og utbyggjar i denne saka, siste gong den 15.06.21, kor samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavdeling tilrår fleire utbetringar av VA - og veganlegg. Denne søknaden er sendt for å kunne ferdigstille rekkjefølgjekrav i planen slik at kommune kunne overta VA - og veganlegg.

Denne saka gjeld endringstrase for VA-leidningar i feltet og ikkje omfattar mellombels dispensasjon frå rekkjefølgjekrav som skal handsamast i eigen sak 21/1135.

Det vert elles vist til søknad mottatt 17.06.21 og tilleggsopplysningar mottatt 05.08.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Kommunen etterspurde nabovarsel i saka.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 05.08.21.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.08.21 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Elvaåsen er definert som bustadføremaal.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå følgjande eigare i saka:

- Christer Økland Osebakken, gbnr. 323/522
- Eirik Bratteng Fossheim, gbnr. 323/573 og 323/579
- Jörg Viereck, gbnr. 323/26
- Sondre Eknes, gbnr. 323/599
- Anders Lund, gbnr. 323/504
- Daniel Handegård Borge, gbnr. 323/593
- Gina Blomberg, gbnr. 323/589
- Kai Henning Leira, gbnr. 323/614
- Øyvind Haaland, gbnr. 323/582
- Christer Knudsen, gbnr. 323/583
- Daniel Tennefoss Lerum, gbnr. 323/612
- Sindre Hopland, gbnr. 323/587
- Agnethe Hylseng Bø, gbnr. 323/614

Naboar som har kome med merknader skal få kopi av vedtaket til klagevurdering.

Advokatfirma Harris har på vegne av ansvarleg søkjar kommentert nabomerknader ved brev datert 05.08.21.

TILSVAR TIL NABOMERKNADER

1. INNLEDNING

Det vises til nabovarsel av 16.07.21 for søknad om midlertidig brukstillatelse for Elvavegen 25 og 27 som betinges av midlertidig dispensasjon for rekkefølgekrav for tiltak på BK05.

Det synes som dette nabovarselet har forvirret en del av naboene. Vi har derfor sendt et oppfølgingsskriv til de naboer som har fremmet merknad i forsøk på å klargjøre varselets omfang og hvordan slik midlertidig dispensasjon og brukstillatelse ikke påvirker deres interesser. Se vedlagt skriv.

Vi har mottatt merknader fra følgende naboer:

- Christer Økland Osebakken, gbnr. 323/522
- Eirik Bratteng Fossheim, gbnr. 323/573 og 323/579
- Jörg Viereck, gbnr. 323/26
- Sondre Eknes, gbnr. 323/599
- Anders Lund, gbnr. 323/504
- Daniel Handegård Borge, gbnr. 323/593
- Gina Blomberg, gbnr. 323/589
- Kai Henning Leira, gbnr. 323/614
- Øyvind Haaland, gbnr. 323/582
- Christer Knudsen, gbnr. 323/583
- Daniel Tennefoss Lerum, gbnr. 323/612
- Sindre Hopland, gbnr. 323/587
- Agnethe Hylseng Bø, gbnr. 323/614

2. NABOMERKNADER – KORT OPPSUMMERT

Merknadene følger vedlagt i sin helhet, men knytter seg i hovedsak til følgende forhold:

- Uklart hva som nabovarsles og hvilken påvirkning dette har for naboer. I den forbindelse etterlyses også tegningsgrunnlag.
- Spørsmål om hva som vil skje med vei inn til Elvavegen.
- Oppkjørsel til Elvaåsen 28 og 26 kan ikke bli brattere.
- Bekymring for at utbedring ikke blir gjort iht. tid og plan.
- Bekymring for at innvilgelse av brukstillatelse vil medføre manglende ferdigstilling av utestående arbeider. Det er derfor ikke ønskelig at det gis midlertidig brukstillatelse før utbedringer er foretatt.
- Det anføres at løsning som fremlegges er til fordel for utbygger økonomisk.
- Det henvises til private reklamasjoner – med påstander om at utbygger «lover og lyger» og er vanskelig å få kontakt med.
- Det anføres mangelfull overvannshåndtering; problemer med manglende fall på veier og overvannskummer.

- Manglende privatrettslig rettigheter til ilegging av VA-ledninger over gbnr. 323/612, Elvavegen 51.
- Spørsmål til om nabovarselet gjelder VA-problematikk.

3. KOMMENTARER TIL NABOMERKNADER

Ettersom det er flere forhold som går igjen i de ulike merknadene, kommenteres merknadene samlet.

3.1. OMFANG AV NABOVARSEL OG GJENSTÅENDE ARBEIDER

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse, herunder også midlertidig dispensasjonssøknad, anmodet vi fritak for nabovarsling ettersom slike tillatelser ikke har nevneverdig påvirkning for naboer. Gjenstående arbeider og rekkefølgekrav skal utføres så snart nødvendige tillatelse til endring av VA-anlegg foreligger – det vises herunder til at endringssøknaden for VA/utomhus ble nabovarslet 17.06.21. Vi var bekymret for at naboer ville bli unødvendig oppkavet og misforstå dersom nok et nabovarsel ble mottatt, og at dette bare ville fremstå diffust og være vanskelig å forstå. Etter oppfordring fra kommunen, sendte vi likevel ut nabovarsel for å varsle den midlertidige dispensasjonen som omsøkes.

Som det fremkommer av vedlagte nabomerknader, er det tydelig at det er flere som ikke forstår innholdet og/eller omfanget av dette nabovarselet. Vi har derfor ettersendt et informasjonsskriv til naboer som har fremmet merknader, nettopp for å klargjøre misforståelser og synliggjøre at dette varselet primært gjelder søknaden om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav for tiltak i BK05 ifm. søknad om midlertidig brukstillatelse for Elvavegen 25 og 27, se vedlagt skriv. Dette får ingen betydning verken for naboer og/eller fremdrift for resterende arbeider. I vår opplistende status over rekkefølgekrav ser en at resterende arbeider med ferdigstilling av de utestående rekkefølgekravene knytter seg til arbeider med utbedring av VA-arbeider – som vil utføres så snart nødvendige endringssøknad er godkjent. Det vises også til prosjektets dialog med kommunen hvor planlagt fremdrift er fremlagt.

Det anføres videre at varslede løsning gir økonomiske fordeler for utbygger. Dette er ikke tilfellet; Nevner her at justering av VA-anlegg heller blir fordyrende. Videre ønsker tiltakshaver at familiene skal få flytte inn i boligene sine (25 og 27) slik de selv ønsker, parallelt mens resterende arbeider med felles anlegg/arealer ferdigstilles.

Tiltakshaver kjenner seg ikke igjen i påstander om at de «lover og lyger», eller at de er vanskelig å komme i kontakt med. Dette er uansett utenforliggende forhold av privatrettslig karakter som ikke er relevant i sammenheng med søknad om midlertidig brukstillatelse/midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav.

3.2. INFRASTRUKTUR

3.2.1. VEI

Det er stilt spørsmål til hva som vil skje med vei inn til Elvavegen, samt påpekt at oppkjørsel til Elvaåsen 28 og 26 ikke kan bli brattere. Med henvisning til pkt. 3.1 mener vi forhold knyttet til vei

skyldes misforståelse av nabovarselets omfang. Det bekreftes at tiltaket verken påvirker vei inn til Elvavegen eller oppkjørsel til Elvavegen 28 og 26.

3.2.2. OVERVANNSHÅNTERING

Det anføres at overvannshåndteringen er mangelfull – at det er problemer med manglende fall på veier og overvannskummer. Det vises til vedlagte bilder i nabomerknad fra Christer Knudsen;

- LE01 er utbedret for ett år siden uten at tiltakshaver har mottatt innvendinger fra beboerne (bilde nr. 2).
- Kjeftesluk (bilde 6) er også utbedret.
- Øvrige forhold (bilde 1-4) henger sammen med VA-anlegget som skal utbedres. Disse forhold knytter seg således til endringssøknaden og vil utbedres.

3.3. VANN- OG AVLØP OG PRIVATRETTLIGE RETTIGHETER

I nabovarselet ble det også lagt ved underlag for VA-anlegg, hvor VA-forvaltning sin reviderte godkjenning av løsning for Elvavegen 53 og 55 hadde som intensjon å synliggjøre den mindre endringen av plassering av VA-ledninger. VA-trasé plasseres nå på egen grunn for å unngå konflikt med nabo, Elvavegen 51.

Vi forstår imidlertid at dette kan ha skapt forvirring/misforståelser, ettersom gjeldende oppdaterte VA-kart uteble som vedlegg til nabovarslingen ved en inkurie. Aktuelle grunneier har imidlertid fått bekreftet at VA-ledninger til Elvavegen 53 og 55 ikke lengre blir liggende på hans eiendom. Dette er også omtalt i vårt supplerende skriv ettersendt til aktuelle naboer. Følgelig kommer ikke lengre VA-tiltaket i konflikt med privatrettslige interesser.

3.4. FELLESAREAL – OVERTAGELSE

Velforeningen er velkommen på fellesbefaring med kommunen for overtagelse av fellesarealer når utomhus/VA er ferdigstilt i sin helhet.

4. AVSLUTNING

Vi mener med dette å ha svart ut nabomerknadene i sin helhet. Det vises til argumentasjon i søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav som synliggjør at hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulemperne.

Vi ber om at saksbehandlingen gjenopptas og ferdigstilles så raskt som mulig.

Vurdering av merknader av kommune:

Kommune vurderer at omlegging av VA- ledningstrase etter godkjent av fagmynde revidert VA-rammeplan skal ikke medføre ulemper til bebuare i Elvaåsen område. Omlegginga av ledningar, som er utført under gråsteinsmur, ligg i hage skal flyttast til veg. Det skal fiksast nokon vann kummer, utvendige stoppekraner i tillegg i samsvar med godkjent revidert VA-rammeplan av 14.04.21 i sak 20/15948. Det er vedlagt VA-kart, datert 05.07.21 som er godkjent av samferdsel, veg, vatn og avløpsavdeling i sak 20/15948.

Omsøkte byggearbeid skal dekkast med ansvar etter PBL § 23-1 i samsvar med gjennomføringsplanen, datert 16.06.21.

Merknader som går på mellombels dispensasjon frå rekkjefølgjekrav er ikkje vurdert i denne saka som omfattar berre endring av VA-leidningstrase. Desse merknader skal vurderast i eigen sak 21/1135.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i VA-plan, datert 05.07.21 og godkjent av samferdsel, veg, vatn og avløpsavdeling i sak 20/15948.

Tiltaket er plassert innafør byggegrense i plan.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

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 nabovarlast i samsvar med pbl. § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk 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 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. 21/2456.

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Agnethe Hylseng Bø	Elvavegen 55	5918	FREKHAUG
Anders Lund	Elvavegen 28	5918	FREKHAUG
Christer Knudsen	Elvavegen 29	5918	FREKHAUG
Christer Økland Osebakken	Elvavegen 42	5918	FREKHAUG
Daniel Handegård Borge	Elvavegen 39	5918	FREKHAUG
Daniel Tennefoss Lerum	Elvavegen 51	5918	FREKHAUG
Eirik Bratteng Fossheim	Elvavegen 6	5918	FREKHAUG
Gina Blomberg	Elvavegen 43	5918	FREKHAUG
Jörg Viereck	Elvavegen 26	5918	FREKHAUG
Kai Henning Leira	Elvavegen 55	5918	FREKHAUG
Sindre Hopland	Elvavegen 33 A	5918	FREKHAUG
Sondre Eknes	Elvavegen 63	5918	FREKHAUG
Øyvind Haaland	Elvavegen 31	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Boligbygg Vest AS	Eidsvågbakken	5105	EIDSVÅG I ÅSANE
	1		

Mottakarar:
Tyark AS

Strandgaten 19 5013

BERGEN