



Tyark AS
Strandgaten 19
5013 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/1135 - 21/56756

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
30.08.2021

Avslag på søknad om mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav-
gbnr 323/567 Frekhaug

Administrativt vedtak. **Saknr:** 895/21

Tiltakshavar:

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve mellombels
dispensasjon frå rekkjefølgjekrav.**

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Det er søkt om mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrava i gjeldande
reguleringsplan for å deretter søkja om mellombels bruksløyve på gbnr 323/567
(BK05).

Det vert elles vist til søknad motteken 11.07.2021 og supplert 05.08.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde
nabovarsel knytt til søknad om mellombels dispensasjon.

Dokumentasjon vart mottaken ved brev frå ansvarleg søkjar 05.08.2021.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.
Fristen er 25.11.2021.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Elvaåsen (PlanID 125620110003).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i reguleringsplanens § 2.4 for BK05.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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.

- 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 årskiftet 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 ferdigstillelsen 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 rekkefølgekrav 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 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.

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 ulemper. 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 ulemper. Det bes derfor om at bygningsmyndigheten godkjenner slik midlertidig dispensasjon som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 19.08.2021:

Vi viser til brev frå kommunen datert 12.08.2021. Saka gjeld midlertidig dispensasjon frå rekkefølgekrav på gnr. 323/567. Statsforvaltaren i Vestland kjem ikkje til å uttale seg i saka.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune avdelings samferdsel, veg-, vatn-, og avløp- forvaltning den 19.08.2021:

I følge planbestemmelsene er det stilt ein del rekkefølgekrav til ferdig opparbeidde gangvegar, uteoppholdsareal og køyrevegar. Fleire av desse, G02, UA01 og KV01 og KV08-11 er avhengig av ferdistilling og omlegging av VA for å kunne bli ferdigstilt.

Rekkefølgekrava er sett for å sikre bebuarane i feltet gode forbindelseslinjer samt uteopphaldsareal ein kan nytte i nærområdet. Sjølv om BK05 har tilkomst inn og ut av området er det og viktig at andre bebuarar har gode måtar å bevege seg rundt på. Når delar av det veganlegget som skulle vore ferdig i samsvar med rekkefølgekrava må takast opp att som konsekvens av at VA anlegget ikkje er bygga i samsvar med krav i lover og forskrifter, kan ein heller ikkje sjå på veganlegget som ferdig opparbeida i samsvar med plan og dei føresegnene som er knytt til plan.

Vegavdelinga si uttale i saka er at vi fråråder å gi dispensasjon frå rekkefølgekrava ved å gi midlertidig brukstillatelse på BK05. Bakgrunn er at rekkefølgekrava skal sikre god og trygg tilkomst og bevegelse for alle i feltet og ikkje berre BK05.

Vegavdelinga og VA-avdelinga meiner at det er viktig at infrastrukturtiltaka vert gjennomført og ferdigstilt på ein god måte, slik rekkefølgekrava skildrar. Fordelene ved å gi dispensasjon før alt er på plass er difor ikkje til fordel for dei som bur og skal bu i området. Vår haldning er difor at det ikkje bør bli gitt fleire dispensasjonar før både veg og VA- er ferdigstilt etter føresegnene i planen.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland Fylkeskommune den 19.08.2021:

Viser til telefonsamtale om tilbakemelding i saka. Det gjeld førespurnad om dispensasjonssøknad til uttale frå Alver kommune, saka gjeld dispensasjon frå rekkefølgekrav for gbnr 323/567. Alver kommune sitt saksnummer er 20/1135.

Etter ein gjennomgang hjå oss har Vestland fylkeskommune, avd. for infrastruktur og veg, ikkje merknadar til søknaden og tiltaket. Det er Alver kommune som må ta stilling til dispensasjonen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det er motteke 11 merknader av relevans.

Ved gjennomgang av merknadene er nokon av merknadene knytt til nabovarsel av 17.06.2021 som ikkje omfattar dispensasjon men etablering av VA-anlegg.

Dette er to forskjellige saker, og merknadene er ikkje lagt til grunn i handsaminga av dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Merknader knytt til nabovarsel datert 16.07.2021 er lagt til grun i sakshandsaminga.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/614 ved brev av 30.07.2021:

Etterspurte info om nabovarsel, og fikk forståelse av at dette ikke hadde noe med VA problematikk i Elvavegen, selv om dette var nevnt i nabovarselet.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/583 ved brev av 30.07.2021:

Manglende plan for overvannshåndtering. Det har vært store utfordringer feltet tidligere da det ikke er prosjektert inn fall på veier, og overvannskummer. Dette gjelder spesielt veg KV01. Se vedlagte bilder som eksempel.

Ber også om at velforeningen som skal overta fellesarealer blir med på ferdigbefaringen kommunen henviser til sammen med utbygger og kommunen etter alt arbeidet med VA og veg er ferdigstilt.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/593 ved brev av 30.07.2021:

Jeg vil på det sterkeste fraråde å gi dispensasjon fra rekkefølgekravet. Dette er de to siste enhetene i boligfeltet og jeg er redd utbygger pakker sammen og reiser etter de har fått pengene sine. De har flere utbedringer som gjenstår, i huset vårt, tross flere purringer om at de må gjøre dette ferdig.

Utbygger lover å lyger for å det slik de ønsker, og tar ikke tilstrekkelig ansvar for å imøtekomme oss.

Videre vet jeg etter å ha snakket med flere naboer og egen erfaring, at utbygger er svært vanskelig å komme i kontakt med, og at de ikke svarer oss når vi sender mail til dem.

Dette tegner et tydelig bilde på en utbygger som ikke er til å stole på, og jeg ønsker ikke dispensasjon fra rekkefølgekravet. I frykt for at de ikke kommer til å gjøre ting ferdig. Vi mener at fordelene ikke er "klart større" enn ulempene. Her står vi i fare for en utbygger som ikke kommer til å gjøre seg ferdig.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 323/612 ved brev av 30.07.2021:

Viser til tidligere innsendt svar på nabovarsel. Sjå vedlegg.

Det er her vist til brev frå advokatfirmaet Kyrre datert 24.06.2021. I vedlegget står det fylgjande:

2. Tiltakshaver har ikke privatrettslig rett til å anlegge VA-ledningene over gbnr 323/612 som omsøkt:

I nabovarselet er det angitt at kommunen gjennom "...vedlagt vedtak fra Teknisk etat i Alver kommune" har godkjent VA-rammeplanen. Dette er misvisende. Det vedlagte skriv fra kommunen er å anse som en forhåndsuttale fra VA-avdelingen i kommunen om at VA-rammeplanens tekniske løsninger kan godkjennes fra deres side.

Selve godkjenningen av VA-rammeplanen må skje gjennom enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, hvor tiltakshaver må dokumentere privatrettslig rett til å gjennomføre tiltaket. Søknaden forutsetter rettigheter til å legge VA-ledningene over bnr. 612. Slike rettigheter har tiltakshaver ikke. Søknaden kan ikke godkjennes før dette er på plass, jf. pbl. §§ 27-1 – 27-4. Slike rettigheter skal som det klare utgangspunkt være sikret ved tinglyst dokument.

Det foreligger tinglyst erklæring med kartvedlegg som viser hvor tiltakshaver har rett til å legge ledninger over bnr. 612, se vedlegg. Omsøkt tiltak er helt opplagt i strid med denne erklæringen.

3. Nye brukstillatelser i feltet kan ikke gis før VA-rammeplan er godkjent.

Behovet for å omsøke ny VA-rammeplan har sin årsak i at tiltakshaver ikke har bygget anlegget i samsvar med tidligere søknad og godkjenning fra kommunen.

I reguleringsbestemmelsene for Elvaåsen er det rekkefølgekrav om at det før byggearbeidene kunne starte skulle foreligge godkjent VA-rammeplan. Det konstateres at utbyggingen er blitt gjennomført i strid med forhåndsgodkjenning fra VA-avdelingen og byggetillatelse etter plan- og bygningsloven. I realiteten innebærer dette at utbyggingen av feltet har skjedd uten at dette rekkefølgekravet har vært oppfylt.

Ferdigattester og brukstillatelser som er gitt i feltet, er gitt på bakgrunn av dokumentasjon fra tiltakshaver som tilsa at tiltakene var utført i samsvar med tillatelsene. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for opparbeidelse av utomhusarealet. Det er viktig at kommunen som bygningsmyndighet opprettholder rekkefølgekravene, da dette gir utbygger et økonomisk incitament til å rydde opp. Man er ellers bekymret for at det kan oppstå en situasjon med risiko for at de viktige fellesløsningene (va-løsninger, utomhusareal) i feltet ikke opparbeides i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven.

4. Avslutning:

På vegne av bnr. 612 gjøres det gjeldende at kommunen ikke kan godkjenne søknaden om VA-rammeplan, før tiltakshaver – gjennom tinglyst erklæring – kan dokumentere rettigheter til å legge ledningene over bnr. 612, og eventuelt andre eiendommer hvor man p.t mangler slike rettigheter. Og videre at det ikke kan gis nye brukstillatelser i feltet før det foreligger godkjente tillatelser i samsvar med rekkefølgekravene i planen.

Til orientering har bnr. 612 gitt utbygger tilbud om å kjøpe slike rettigheter – som vil være til stor ulempe for bnr. 612 – uten at man i skrivende stund har mottatt noen tilbakemelding på dette. Utbygger har tvert imot forsøkt å sette press på hjemmelshaverne til bnr. 612 om å godta VA-ledninger over sin eiendom uten noen form for kompensasjon.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/573 og 323/579 ved brev av 30.07.2021:

Vi er redd for at utbedringen dei skal gjøre ikkje blir gjort i henhold til tid og plan. det er vår erfaring med utbygger. Får dei bruksløyve, så får utbygger pengene sine, og da stikker dei. Løsninga dei kjem med er til fordel for dei økonomisk. De lover ting, får penger og holder ikke løfter.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/589 ved brev av 30.07.2021:

Jeg ønsker ikke at det gis midlertidig brukstillatelse før utbedringer er gjort og beboerne i de aktuelle hustandene sine innspill bør hensyntas når det skal gjøres endinger.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/26 ved brev av 19.07.2021:

Hei, som vi har skrevet tidligere ønsker vi å få tegninger av prosjektet. mvh Jörg Viereck

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/614 ved brev av 30.07.2021:

Nabovarselet er diffust/lite forståelig. Det er viktig at det ryddes opp i hele feltet før det gis midlertidig brukstillatelse for BK05.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/587 ved brev av 30.07.2021:

Som beboer og av erfaring så synes eg ikkje at BK05 skal få midlertidig bruksløyve. Dette pga faren for at utbedringen ikkje blir gjort i henhold til plan og tid. Da er det bedre at bruksløyve blir gitt etter at utbedringer er gjort.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/599 ved brev av 31.07.2021:

Innholdet virkar diffust, og eg forstår det ikkje fullt ut. Eg er av oppfatningen av heile feltet må bli rydda før løyve blir gitt.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/582 ved brev av 30.07.2021:

Utbedringer bør være gjort før bruksløyve blir gjort ellers ser jeg for meg at det vil ta lang tid før disse blir gjort vist de blir gjort i det hele tatt.

Harris Advokatfirma AS har på vegne av sækjar kommentert nabomerknad ved brev U.D. I brevet kjem det fram;

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 opplysende 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. OVERVANNSHÅNDTERING

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.

Vatn og avløp (VA)

Kommunen har i sak 890/21 datert 27.08.2021 gjeve løyve til endring av VA-leidningstrase i Elvaåsen i tråd med godkjent VA-rammeplan av 14.04.2021 med mindre endringer godkjent av situasjon knytt til hus 55 og 53 av 09.07.2021.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkøyrsløse til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

Historikk

Historikken i saka er lang og kommunen legg til grunn at denne er kjent. Under er det gjengjeve historikk knytt til BK06, BK07, BK08, BK09 og BK13.

Dato	Felt	Opplysningar (gjenståande arbeider frem mot ferdigattest)	Bruskløyve gjeve
28.02.2020 (MB)	BK06	Det gjenstår å fremskaffe dokumentasjon på utvendig VA før ferdigattest.	06.03.2020
21.12.2020 (MB)	BK06	Innmåling av VA anlegg er levert inn til kommune og det pågår en dialog med kommune vdr. avklaring på utføring av VA anlegg. Før KV01 overleveres til kommune må arbeid rundt BK05 ferdigstilles.	22.12.2020
25.03.2021 (MB)	BK06	Det er innsendt søknad om revidert VA rammeplan med bakgrunn i dialog rundt krav stilt for VA anlegg. Søknad om ferdigattest innsendes når VA rammeplan er godkjent og utførende har fått anledning til å bygge om ihht til VA rammeplan.	26.03.2021
28.02.2020 (MB)	BK07	Det gjenstår å fremskaffe dokumentasjon på utvendig VA før ferdigattest.	06.03.2020
21.12.2020 (MB)	BK07	Innmåling av VA anlegg er levert inn til kommunen og det pågår en dialog med kommune vdr. avklaring på utføring av VA anlegg. Før KV01 overleveres til kommune må arbeider rundt BK05 ferdigstilles.	22.12.2020
25.03.2021 (MB)	BK07	Det er innsendt søknad om revidert VA rammeplan med bakgrunn i dialog rundt krav stilt for VA anlegg. Søknad om ferdigattest innsendes når VA rammeplan er godkjent og utførende har fått anledning til å bygge om ihht til VA rammeplan.	26.03.2021
17.09.2018 (FA)	BK08	Tiltaket tilfredsstill IKKE kravene til ferdigattest. Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: 26.09.2018. Type arbeider: Mindre innvendig	27.09.2018

		tømrerarbeider og påkobling rør og vann. Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: 26.09.2018. Sjå eige avsnitt for BK08 for utfyllande informasjon.	
14.06.2018 (MB)	BK09	Vanntilkobling rørlegger. Ferdigstilles uke 25. Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende: Utomhusarbeider f_Lek02 og inntill pågående byggeprosjekter. Se eget følgeskriv.	05.07.2018
06.12.2018 (FA)	BK09	Tiltaket tilfredsstill IKKE kravene til ferdigattest. Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentleg betydning som vil bli utført innen 14 dager: 07.12.2018. Type arbeider: Tømrer: Montering av kjøkken hus 21. Rørlegger: Påkobling vann kjøkken hus 21. Bekreftelser på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: 07.12.2018. Sjå eige avsnitt for BK08 for utfyllande informasjon.	
17.09.2018 (FA)	BK13	Tiltaket tilfredsstill IKKE kravene til ferdigattest. Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innan 14 dager: 26.09.2018. Type arbeider: Mindre innvendige tømrerarbeider og påkobling rør og vann. Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: 26.09.2018.	

Under er det lagt inn utfyllande informasjon knytt til område BK08, BK09 og BK13. Vi gjer merksam på at informasjonen ikkje er uttømmende, men syner ein gjennomgang av den mest sentrale dokumentasjonen.

Kommentar søknad om ferdigattest av 17.09.2018 vdr. BK08

I følgebrevet til søknad om ferdigattest datert 17.09.2018 kjem det fram fylgjande;

Kommentarer til ferdigstilling av gjenstående arbeider.

- Bygg og nærliggende uteområder er i disse dager under ferdigstilling og overleveres til kjøper: Alt mindre arbeid ferdigstilles før overlevering til kjøper:

Hus 15,16,17,18,19 + nærliggende utomhusområder= planlagt overlevering 27/9.september kl. 09.00

Hus14= Her gjenstår det noe arbeid før det kan søkes om ferdigattest så det søkes om ferdigattest for hus 15 foreløpig.

Øvrige arealer ferdigstilles iht. punkt §2.4 :Rekkefølgekrav i Reguleringsplan for Elvaåsen.

BK08+BK13

KV11, KV12,

G02 (holdes foreløpig åpen iht til avtale med kommunen for gjennomkjøring for bossbil og øvrige byggearbeider),

G03, LEK02, UA01, UA02, UA06, ØK05, ØK04, KV01 fram til KV08, KV08 fram til KV11.

Oppdragsdriver er i gang med å etablere midlertidig gangforbindelse til Mjåtveitelva ved siden av BK05.

BK12:

KV10, UA02, LEK02, ØK05,

ØK08 (faller vekk ihht til avtale med kommune og NGIR, blir erstattet av ØK05)

KV01 fram til KV08, KV08 fram KV11, og KV11 fram til KV10.

Det er gjeve ferdigattest 27.09.2018 basert på disse opplysningane.

Kommentar søknad om mellombels bruksløyve av 14.06.2018 og ferdigattest av 06.12.2018 vdr. BK09

I følgebrevet til søknad om mellombels bruksløyve av 14.06.2018 kjem det fram fylgjande:

Ihht til rekkefølgebestemmelser skal følgende være opparbeidet:

KV11, KV12, G02, G03, LEK02, UA01, UA02, UA06, ØK05, ØK04, KV01 fram til KV08, KV08 fram til KV11.

Bygg er i disse dager under ferdigstilling før overlevering til kjøper. Samsvarserklæringer er mottatt og ansvarlig søker registrerer at det gjenstår kun arbeider av mindre betydning som blir utført innen 14 dager. Her under:

- o Rør: påkobling vann. Utføres innen uke **25**

F_Lek02 er omringet av flere prosjekter som ikke ferdigstilles samtidig. Her er det deler av arealet som ligger inn til de boligene som ferdigstilles samtidig som boligene. Lekeapparater er montert og bruk av denne blir gjort tilgjengelig for nye beboere i BK09, med sikring mot pågående byggeprosjekter.

F_G02 er åpen for gjennomkjøring mens byggeprosjekter pågår på BK06+07+08. Dette er gjort for å sikre en tryggere adkomst til tomene med de pågående byggeprosjektene. Gangveien blir stengt for kjøring og etablert slik vist i situasjonsplan så snart byggeprosjektene ferdigstilles.

Øvrige arealer ferdigstilles iht. punkt §2.4 :Rekkefølgekrav i Reguleringsplan for Elvaåsen.

Kommunen tok kontakt med utbyggjar og i e-post av 22.06.2018 kjem det fram fylgjande;

1. Fylling mellom lekeplassen LEK 02 og BK09 skal utføres ferdig.
2. Planering og parkering for begge boenheter på BK09 skal være ferdig.
3. Byggeplassene på BK08, BK15, BK14 og BK13 må sikres med byggegjerdet.
4. Gangvei G02 skal skal være ferdig og fysisk avstengt fra KV04. Evt. må det avtales frist for ferdigstillelse senere om utbygger vil bruke denne veien for levering av byggevarer.

Tyark AS har kommentert denne i e-post av 26.06.2018 med fylgjande:

Jeg har snakket med utbygger og entreprenør vedrørende kommentarer fra deg og har fått svar:

1. Fylling mellom lekeplassen LEK 02 og BK09 skal utføres ferdig. **Ok – utføres uke 26-er under utførelse**
2. Planering og parkering for begge boenheter på BK09 skal være ferdig. **Ok – utføres uke 26-er under utførelse**
3. Byggeplassene på BK08, BK15, BK14 og BK13 må sikres med byggegjerdet. **Ok – utføres uke 26**
4. Gangvei G02 skal skal være ferdig og fysisk avstengt fra KV04. Evt. må det avtales frist for ferdigstillelse senere om utbygger vil bruke denne veien for levering av byggevarer. **Det er ønskelig at denne forblir åpen for å sikre bedre tilkomst til byggeplasse. Frem til 01.10.2018**

Det er i dokumentasjonen kommunen har (vår referanse: 17/1812) vært ein lengre dialog mellom utbyggjar og kommunen. Dialogen har i hovudsak vore knytta mot ein synfaring gjennomført 04.07.2018 og omfattar moment som må utbetrast før det kan gjevast bruksløyve. Kommunen legg til grunn at dialogen er kjent.

Det vart gjeve bruksløyve til BK09 datert 05.07.2018 med fylgjande merknader:

Mellombels bruksløyve er gjeve på vilkår:

1. Gangvei G02 må vere ferdig innan 31.10.18.
2. Avfallrapport skal sendast inn med søknad om ferdigattest.
3. Mellombels bruksløyve gjeld fram til 31.10.18.

Det vart gjeve ferdigattest på bakgrunn av opplysningar gjeve i søknad om ferdigattest datert 06.12.2018 for BK09 datert 06.12.2018. Momenta som kjem fram i søknad om ferdigattest er vist i tabell 1 over.

Kommentar søknad om ferdigattest av 17.09.2018 vdr. BK13

I følgjebrevet til søknad om ferdigattest datert 17.09.2018 kjem det fram fylgjande;

Kommentarer til ferdigstillelse av gjenstående arbeider.

- Bygg og nærliggende uteområder er i disse dager under ferdigstillelse og overleveres til kjøper: Alt mindre arbeid ferdigstilles før overlevering til kjøper:

Hus 15,16,17,18,19 + nærliggende utomhusområder= planlagt overlevering 27/9.september kl. 09.00

Hus14= Her gjenstår det noe arbeid før det kan søkes om ferdigattest så det søkes om ferdigattest for hus 15 foreløpig.

Øvrige arealer ferdigstilles iht. punkt §2.4 :Rekkefølgekrav i Reguleringsplan for Elvaåsen.

BK08+BK13

KV11, KV12,

G02 (holdes foreløpig åpen iht til avtale med kommunen for gjennomkjøring for bossbil og øvrige byggearbeider),

G03, LEK02, UA01, UA02, UA06, ØK05, ØK04, KV01 fram til KV08, KV08 fram til KV11.

Oppdragsdriver er i gang med å etablere midlertidig gangforbindelse til Mjåtveitelva ved siden av BK05.

BK12:

KV10, UA02, LEK02, ØK05,

ØK08 (faller vekk ihht til avtale med kommune og NGIR, blir erstattet av ØK05)

KV01 fram til KV08, KV08 fram KV11, og KV11 fram til KV10.

Det vart gjeve ferdigattest på bakgrunn av opplysningar gjeve i søknad om ferdigattest datert 17.09.2018 for BK13 datert 27.09.2018. momenta som kjem fram i søknad om ferdigattest er vist i tabell 1 over.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra. I denne saka er det satt vilkår som skal ivareta trafiktryggleik i område.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak rekkjefølgjekrava vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Under er ein vurdering knytt til kvart rekkjefølgjekrav det er søkt om dispensasjon frå.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Gangveg G02

Basert på gjennomgangen over kan det sjå ut som at ved søknad om ferdigattest for BK08 og BK13 var det avklart at G02 skulle haldast open, etter avtale med kommunen. Slik kommunen skjønner dette, er bakgrunnen for dette ein e-post frå ansvarleg søkjar i e-post datert 26.06.2018 i forbindelse med mellombels bruksløyve for BK09. I mellombels bruksløyve for BK09 var det satt krav om at G02 skal ferdigstillast innan 31.10.2018.

Ved søknad om ferdigattest for BK09 har søkjar ikkje komme med opplysningar som tilseie at G02 ikkje var ferdig. Kommunen har i sin sakshandsaming av søknad om ferdigattest av 06.12.2018 lagt til grunn at G02 var ferdig stilt i tråd med vilkåra i mellombels bruksløyve av 05.07.2018.

Kommunen har i sin vurdering av søknaden komme til at omsynet bak rekkefølgjekravet blir vesentleg tilsidesett ved dispensasjon for rekkjefølgjekrav i gjeldande plan for opparbeiding av G02 i denne saka.

Det er særleg lagt vekt på uttale frå Alver kommune avdelings samferdsel, veg-, vatn,- og avløp forvaltninga av 19.08.2021. I uttalen er det lagt vekt på at bakgrunnen er at rekkjefølgjekrav skal sikre god og trykk tilkomst og bevegelse for alle i feltet og ikkje berre BK05.

Det er også uheldig at eit rekkjefølgjekrav som er stadfesta oppfylt av søkjar ved søknad om mellombels bruksløyve / ferdigattest for BK06, BK07, BK08, BK09 og BK13 ikkje er oppfylt og nå blir søkt om dispensasjon frå. Som uttalen til vegavdelinga syner, skal også rekkjefølgjekrava ivareta god og trykk tilkomst og bevegelse for dei andre bustadane det er gjeve mellombels bruksløyve / ferdigattest for.

Dei momenta som ligg til grunn i søknaden er i hovudsak knytt til moment som var kjent for søkjar tilbake i 2018, og kan ikkje sjåast å ha ein avgjerande vekt i vurderinga om det skal gjevast dispensasjon frå G02.

Uteoppholdsareal (UA01)

Basert på gjennomgangen over kan det sjå ut som at ved søknad om mellombels bruksløyve / ferdigattest for BK06, BK07, BK08, BK09 og BK13 er opplyst at UA01 er ferdig opparbeida.

Det er uheldig at søkjar ved søknad om ferdigattest for dei ovannemnde eigedommane syner til at UA01 er ferdig opparbeida i tråd med rekkefølgjekrav i gjeldande plan for å så seinare søkja om dispensasjon for same forhold.

I gjeldande plan kjem det fram fylgjande;

Uteoppfallsareal

- Uteoppfallsareala skal utformast for variert bruk. Eventuelle grenser mot bratt terreng eller veg skal sikrast
- Uteoppfallsareala skal beplantast.
- Støynivå må ikkje overstige 55 dBA

Kommunen har i sin vurdering av søknaden komme til at omsynet bak rekkefølgjekravet blir vesentleg tilsidesett ved dispensasjon for rekkjefølgjekrav i gjeldande plan for opparbeiding av UA01 i denne saka.

Kommunen ynskjer gode bustadområde der rekkjefølgjekrava skal syte for at dei naudsynte kvalitetane for området og bebuarane skal vera ivaretatt. Kommunen er ikkje einig med søkjar i grunngjevningen knytt til at BK05 har tilfredsstillande med uteoppfallsareal n r UA01 ikkje er utbygd i tråd med kravet i planen.

Det er også uheldig at eit rekkjefølgjekrav som er stadfesta oppfylt av søkjar ved søknad om mellombels bruksløyve / ferdigattest ikkje er oppfylt og nå blir søkt om dispensasjon frå.

Dei momenta som ligg til grunn i søknaden er i hovudsak knytt til moment som var kjent for søkjar tilbake i 2018, og kan ikkje sjåast å ha ein avgjerande vekt i vurderinga om det skal gjevast dispensasjon frå UA01.

Kj yreveg (KV01, KV08 – KV11)

Basert på gjennomgangen over kan det sj  ut som at ved søknad om mellombels bruksløyve / ferdigattest for BK06, BK07, BK08, BK09 og BK13 er opplyst at KV01, KV08 – KV11 er ferdig opparbeida.

Det er uheldig at søkjar ved søknad om ferdigattest for dei ovannemnde eigedommane syner til at KV01, KV08 – KV11 er ferdig opparbeida i tråd med rekkefølgjekrav i gjeldande plan for å så seinare søkja om dispensasjon for same forhold.

Kommunen har i sin vurdering av søknaden komme til at omsynet bak rekkefølgjekravet blir vesentleg tilsidesett ved dispensasjon for rekkjefølgjekrav i gjeldande plan for opparbeiding av KV01, KV08 – KV11 i denne saka.

Det er særleg lagt vekt på uttale frå Alver kommune avdelings samferdsel, veg-, vatn,- og avløp forvaltninga av 19.08.2021. I uttalen er det lagt vekt på at bakgrunnen er at rekkjefølgjekrava skal sikre god og trygg tilkomst og bevegelse for alle i feltet og ikkje berre BK05.

Det er også uheldig at eit rekkjefølgjekrav som er stadfesta oppfylt av søkjar ved søknad om mellombels bruksløyve / ferdigattest for BK06, BK07, BK08, BK09 og BK13

ikkje er oppfylt og nå blir søkt om dispensasjon frå. Som uttalen til vegavdelinga syner, skal også rekkjefølgjekrava ivareta god og trygg tilkomst og bevegelse for dei andre bustadane det er gjeve mellombels bruksløyve / ferdigattest for.

Dei momenta som ligg til grunn i søknaden er i hovudsak knytt til moment som var kjent for søkjar tilbake i 2018, og kan ikkje sjåast å ha ein avgjerande vekt i vurderinga om det skal gjevast dispensasjon frå KV01, KV08 – KV11.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje mellombels dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.

I hovudsak er dispensasjonane grunngjeve følgjande moment;

- Prosjekteringsfeil
- Manglar på privatrettslege rettigheter
- Det er gjeve bruksløyve til andre bustader i feltet
- BK05 er sikra tilkomst og naudsynte forbindelsar samt tilgang på tilgjengeleg uteopphaldsareal
- Tredjepart som er skadelidande i påvente av innflytting.
- Som ulempe er det synt til stykkevis oppdeling av ferdigstillelse av forhold i uteomhussaken og byggarbeid i nærleiken etter innflytting.

Prosjekteringsfeil

Ansvarsområdet til prosjekterande er omfatta av SAK10 § 12-3. Prosjekterande har ansvar for at tiltaket prosjekterast i samsvar med bestemmelsar og løyve gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova jf. pbl § 23-5 første ledd.

Kommunen kan ikkje sjå at ein feil i prosjektering er eit moment kommunen skal leggja til grunn i sin vurdering av å gje dispensasjon.

Privatrettslege forhold

Kommunen skal i sin sakshandsaming ikkje ta stilling til privatrettslege forhold jf. pbl § 21-6.

Kommunen kan ikkje sjå at privatrettslege forhold skal leggjast til grunn i sin vurdering for å vurdere å gje dispensasjon til tiltaket.

Bruksløyve er gjeve til andre bustader i feltet

Det er i søknaden synt til at andre bygg som er omfatta av rekkjefølgjekravet har fått bruksløyve.

Søkjar har i grunngjevinga for dispensasjon peika på at andre bygg som er omfatta av rekkjefølgjekravet har fått bruksløyve. Som det går fram av referatet datert 23.02.2021 (vår. referanse 21/2456) som omfattar vidare oppfølging av saka går det fram følgjande:

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 bueiningane fått ferdigattest, og nokre bruksløyve, basert på dokumentasjon som tilsa at tiltaka var oppført i samsvar med gitt løyve.

I dei aktuelle sakene som er vist til i søknaden har søkjar stadfesta at aktuelle krav for å gje bruksløyve er oppfylt. Bruksløyve er såleis gjeve på bakgrunn av stadfestingar motteke frå søkjar. Vi syner elles til vurdering over.

Kommunen kan ikkje sjå at dette fører til presedens for liknande saker innanfor same området eller i kommunen i sin heilheit og kan difor ikkje ha innverknad på vurderinga om det skal gjevast dispensasjon i saka.

Tredjepart er skadelidande

Kommunen kan ikkje sjå at dett er eit vektig argument i saka. Dette er eit forhold mellom utbyggjar og kjøpar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon ikkje er oppfylt.

Nabomerknad

Fleire av merknadene går på forhold knytt til utbyggjar. Kommunen gjer merksam på at Alver kommune ikkje skal ta omsyn til dette i si sakshandsaming av aktuelle søknad. Dette er forhold som naboar må ta opp med utbyggjar. Derimot ligg det tilbakemeldingar frå naboar som protestar mot at det vert gjeve dispensasjon og mellombels bruksløyve for feltet er opparbeida i tråd med gjeldande reguleringsplan. Andre delar av merknadene som går spesifikt på VA-anlegget er tatt med i handsaminga av sak 890/21 datert 27.08.2021.

Kommunen er derimot ueinig med søkjar sine kommentarar om at det vart meir forvirrande for naboar med at søknaden om mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav måtte nabovarslas.

Søkjar har sendt ut to nabovarsel der det eine omfattar søknad om etablering av VA-annlegg mens det andre omfattar dispensasjon frå rekkefølgjekrav. Delar av tilsvaret syner til forhold som omfattar nabovarsel for VA-anlegget mens andre delar av tilsvaret omfattar faktiske merknader til omsøkte tiltak.

I og med at kommunen vurderar at omsynet bak rekkefølgjekravet vert vesentleg tilsidesett, ser ikkje kommunen grunnlag for å kommentera merknadane ytterlegare.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.

- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

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

Siril Therese Sylta
Tenesteleiar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Agnethe Hylseng Bø	Elvavegen 55	5918	FREKHAUG
Christer Knudsen	Elvavegen 29	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	Fagerdalen 4	5039	BERGEN
Tyark AS	Strandgaten 19	5013	BERGEN