



Åsane Byggmesterforretning AS
Hesthaugvegen 18
5119 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1015 - 22/20800

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
14.03.2022

Mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav - gbnr 137/834 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 276/22
Tiltakshavar: Sommerro Panorama AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplanen Kubbaleitet, planid. 1263-201215, til opparbeiding av gangveg o_GV2 (føresegn 3.17), felles leikeplass f_L8 (føresegn 3.23) og krav til ferdig opparbeidd kyststi (føresegn 3.31) før det vert gitt mellombels bruksløyve til bygg 5 i BB2. Dispensasjonen gjeld fram til 15.06.2022.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Reigstad Bygg og Eigedom AS har på vegne av tiltakshavar/ansvarleg søkjar søkt om dispensasjon frå rekkefølgjekrav knytt til søknad om mellombels bruksløyve for bygg 5 i felt BB2 på gbnr 137/834. Det er søkt om dispensasjon frå rekkefølgjekrav til gangveg o_GV2 i (føresegn 3.17), felles leikeplass f_L8 (føresegn 3.23), krav til ferdig opparbeidd kyststi (føresegn 3.31) og krav til ferdigstilling av vegkrysset o_V3 – 0_V4 (føresegn 3.34).

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 28.02.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaleitet, planid 1263-201215, er definert som byggeområde for blokker, BB2.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkefølgekrav til gangveg o_GV2 i (føresegn 3.17), felles leikeplass f_L8 (føresegn 3.23), krav til ferdig opparbeidd kyststi (føresegn 3.31) og krav til ferdigstilling av vegkrysset o_V3 – o_V4 (føresegn 3.34).

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*«I samband med bruksløyve/ferdigattest for bustad 5, som er bygg nr. 1 på område BB2, utløyser dette «nye» rekkefølgekrav for bustadfeltet på Kubbalietet.
Jf. Grunngjeving under søkjer me om dispensasjon frå nokre rekkefølgekrav i 3 mnd, fram til 15. juni 2022.*

Søknaden gjeld dispensasjon/utsetjing av følgjande rekkefølgekrav.

- A. Gangveg o_Gv2 ut i Tuftamyra
- B. Leikeplass f_L8 i same område
- C. Delar av kyststi i same område.
- D. Kryss o_V4- o_V3 (det kan gå ved rask byggesak)

Grunngjeving for utsetjing

A. Gangveg o_Gv2

Manglande byggeløyve i sak 21/8185.

(søknad innsendt 23.09, mangelbrev 03.12, supplerande innsendt 09.12)

Det har difor ikkje vore mogeleg å setje i gang arbeidet med gangvegen.

B. Leikeplass f_L8 i same område- ein treng lengre tid på å ferdigstille dette pga grunnarbeid som skal gjerast i pkt. A, samt grunnarbeid for bygg 6 og 7 som er under oppføring på BB2 som må kome lengre før ein kan ferdigstille leikeplassen, og ta denne sikkert i bruk.

C. Kyststi i same område, same argument som i pkt.B, samt grunnarbeid rundt bygg 6 og 7 gjer det lite hensiktsmessig og tryggileiksmessig å gje tilgang til publikum i denne delen av feltet no.

D. Kryss o_V4- o_V3

Vi har hatt dialog med vegavdelinga om å behalde krysset slik det er i dag. Vi har nyleg fått avklart at svingradius i samsvar med reguleringsplan (trekant ca 5m2) lyt utførast. Byggesak for dette er sendt inn i veke 7. Tiltaket kan truleg ferdigstillast innan 15. mars.

Hovudlinja i punkta over er at vi ikkje har fått kome i gang med gangvegen pga manglande byggeløyve for denne, vidare er vi heller ikkje kome langt nok med grunnarbeidet rundt bygg 6 og 7, slik at kyststi og leikeplass f_L8 kan ferdigstillast.

HMS/Tryggleik for publikum

Vi ser området og arbeidet ved gangveg/leikeplass/kyststi under eitt. Sjølv om vi kan bli ferdig med delar av punkta (leikeplass/kyststi) noko tidlegare, ser vi det som ikkje forsvarleg ut i frå HMS omsyn for publikum (eller for dei som skal utføre arbeidet), å opne opp delar av området før pkt. A, B og C er ferdigstilt. Vi har difor i vedlagte skisse under sett ei (rød) linje som avgrensing av området for publikum fram til 15 juni.

Konsekvensar for planen i høve desse punkta

Intensjonen i planen har vore at når område BB2 vert opna for bruk skal fleire leikeplassar, kyststi og gangveg ut i Tuftamyra etablerast. I den samanheng er den største leikeplassen

innan planen, f_L4 no etablert, likeså er kyststien fram til og med f_L4 etablert. Bygg 5 er næraste nabo til desse tiltaka.

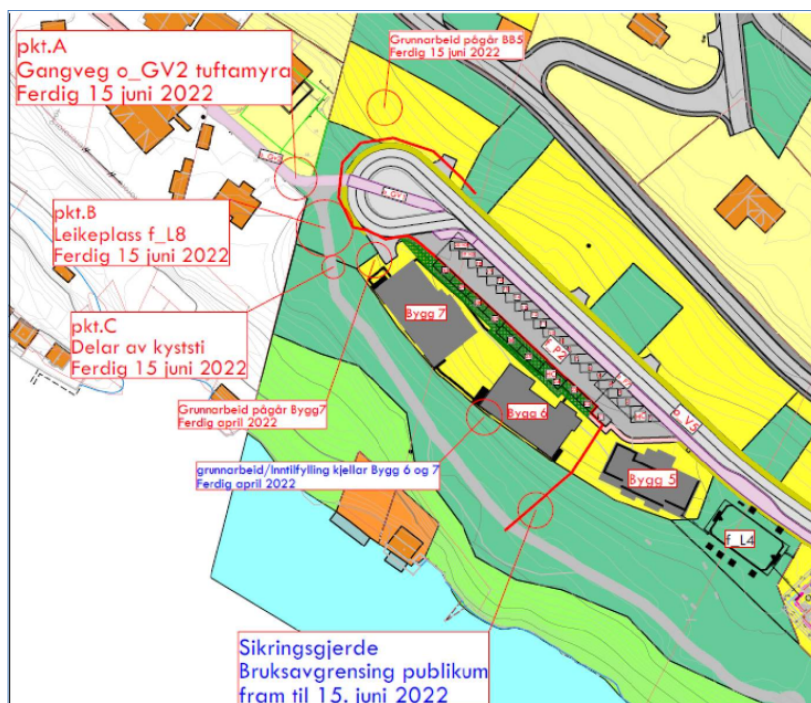
Dei fleste av punkta (A/B/C) gjeld område rundt gangveg o_GV2 ved Tuftamyra og ligg i motsett ende av bygg 5 og dei andre bustadene som er innflytta tidlegare.

Det er ca 30 bueiningar som er etablert i feltet frå før, bygg 5 kjem til med «berre» 10 nye einingar. Talet bueiningar totalt er pr. i dag såleis lågt i høve planen med totalt 133 einingar i nedre del. Konsekvensane for bebuarane, at dei nemnde tiltaka ved Tuftamyra vert utsett i 3 mnd. lyt seiast å vere minimale.

Framdrift og ferdigstilling.

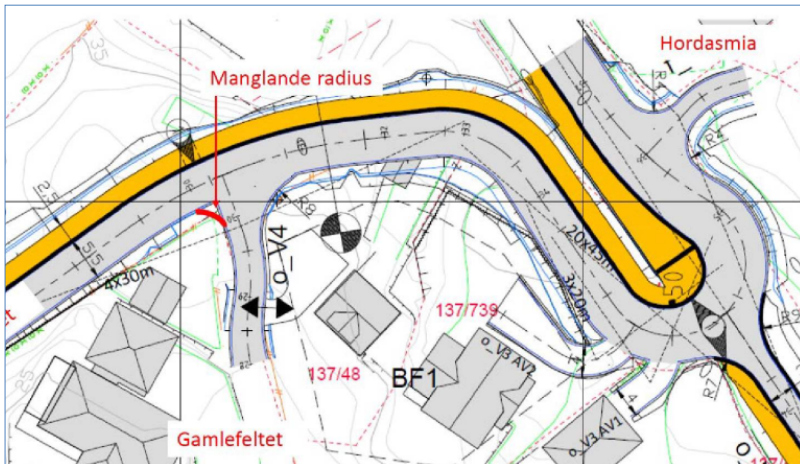
A/B/C Området ved gangsti Tuftamyra og ved bygg 6 og 7:

Det vert oppstart av arbeidet så snart det ligg føre byggeløyve. Ferdigstilling av pkt. A/B/C ca 15. juni. (3 mnd utsetting)



D) Kryss o_V3/o_V4

Krysset har (alltid) vore i bruk då dette er veg til gamlefeltet i Kubbaleitet. I høve utføring i samsvar med reguleringsplan, manglar det svingradius mot kubbaleitet.



Det er sendt inn byggsak på o_V4. Det fysiske arbeidet tek om lag 1 dag/lett grunnarbeid og 5 m2 asfalt. Ved rask byggesakshandsaming vil vi vere ferdig med dette til 15. mars.

Oppsummering

Innan innflytting av bustad 5, som er sett til 15. mars 2022, er det nokre rekkefølgekrav vi ikkje rekk å ferdigstille. Vi ber om dispensasjon/utsetjing av desse til 15. juni 2022. Vi vurderer konsekvensane av utsetjinga som små, og vil gjelde ei kort tid.»

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Søkjar skriv:

Vi har vurdert søknaden slik at det ikkje er naudsynt med nabovarsling, då tiltaka berører naboane i særst liten grad.

Tiltaka i seg sjølv er nabovarsla, vi har vidare god dialog med naboane dette gjeld.

Vi vurderer det slik at ein dispensasjon/utsetjing av ferdigstilling av tiltaka i ca 3mnd har veldig små konsekvensar for naboane innanfor og utanfor planen, og at det difor ikkje er naudsynt å varsle naboane om dette.

Vi ber om unnatak for nabovarsling jf. Pbl§ 21-3

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføra.

Det er i reguleringsplanen knytt ei rekkje krav til ferdigstilling av bygg innanfor område BB2. I samband med søknad om mellombels bruksløyve for bygg 5 i BB2 vil ikkje alle krava vera oppfylt. Det er derfor søkt om dispensasjon frå krava til gangveg o_GV2 i (føresegn 3.17), felles leikeplass f_L8 (føresegn 3.23), krav til ferdig opparbeidd kyststi (føresegn 3.31) og krav til ferdigstilling av vegkrysset o_V3 – 0_V4 (føresegn 3.34).

Omsynet bak rekkefølgjekrav i reguleringsplanar er å sikra at planen får dei kvalitetar som er nødvendig, t.d. ved å setja krav til at vegar, gangvegar, friområde, leikeplassar og liknande skal vera ferdig opparbeidd før utbygging kan setjast i verk eller bustadar kan takast i bruk.

Gangveg o_GV2 og del av kyststi

Kyststien som går gjennom området er del av den gjennomgåande kyststien som ligg inne i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Turstien vil binda saman nedre del av bustadfeltet med Ikenbergen og Isdalstø og skal vera open for allmenta. Gangvegen o_GV2 er og del av vegsystemet som bind saman Kubbaleitet med Ikenberget.

Det går fram av føresegn 3.17 at gangveg o_GV2 skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve til bygg innanfor område BB2, og av føresegn 3.31 at det same gjeld for kyststien. Det går fram av føresegnene til planen at o_GV2 kan nyttast som alternativ tilkomst for beredskap – brann/ambulanse køyretøy.

Gangvegen er ikkje ferdig opparbeidd. Det er gitt løyve til etablering av del av o_GV2 frå profil 0 -10 i vedtak datert 30.06.2020 i sak 20/7972. Det er gitt mellombels bruksløyve for tiltaket i vedtak datert 14.03.2022. Omsøkt del av o_GV2 er ikkje er ferdigstilt. Planlagt tidspunkt for ferdigstilling er sett til 15.06.2022.

Det er vidare gitt løyve til etablering av o_GV2 profil 10-40 i vedtak datert 04.03.2022 i sak 21/8185. Kyststien er per dato ferdigstilt fram til f_L4.

Leikeplass f_L8

I tilknytning til bustadområda er det regulert opphaldsareal ute og leikeareal. Det er i reguleringsplanen sett av 4 større område for felles leik, f_L1-L4. I tillegg er det sett av areal til 9 andre leikeområde, f_L5-13.

Det er i føresegna til planen sett rekkefølgjekrav til opparbeiding av leikeplass f_L4 (3.22) og leikeplass f_L8 (3.23) før det vert gjeve bruksløyve for bustadar i BB2.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at omsynet til rekkefølgjekravet slik det er søkt om ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om. Vi viser her til søkjar si grunngjeving og tiltrer denne. Del av gangveg o_GV2 er godkjend opparbeid fram til profil 40. Ved ferdigstilling vil tilkomst til Ikenberget vera sikra i tråd med plan. Det er vidare lagt vekt på at dispensasjonen er mellombels fram til 15.06.2022, at han berre vil gjelda bygg 5, dvs. 10 av 27 bueiningar innanfor BB2, og at leikeplass f_L4 som ligg like ved bygg 5 er opparbeidd og ferdigstilt slik at kravet til uteopphaldsareal og leikeareal er vurdert oppfylt dette bygget.

Det må i tillegg nemnast at det pågåande grunnarbeidet knytt til bygg 6 og 7, som og ligg i område BB2, ikkje har kome langt nok til at kyststi og leikeplass f_L8 kan etablerast, og at det heller ikkje er ønskeleg av tryggleiksomsyn å leia publikum eller bebuarar inn i dette området før byggearbeidet har kome noko lenger. Pågåande byggearbeid i området vert utført på

nordvestre del av BB2, medan bygg 5 som skal takast i bruk ligg på søraustre del. Byggeområdet er sperra av og sikra.

Arbeid knytt til vegkryss o_V3 og o_V4 er ferdigstilt. Rekkefølgekravet i føresegn 3.34 er vurdert oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt vekt på at det er tilstrekkeleg uteoppholds- og leikeareal opparbeidd til bygg 5, og at infrastruktur som vegtilkomst og fortau er opparbeidd fram til området. Det er vidare lagt vekt på at rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av o_GV2, leikeplass f_L8 og kyststi vil vera innfridd og klar til å ta i bruk innan 15.06.2022. Fordelane ved at bygg 5 kan takast i bruk er vurdert større enn ulempene. Dispensasjon vert gitt slik det er søkt om.

Nabovarsel

Kommunen legg søkjar si vurdering til grunn og vurderer at varsel kan unnlatast, jf. pbl § 21-3.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarlast 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.: 21/1015

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Reigstad Bygg og Eigedom AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
-----------------------------	---------------------	------	----------

Mottakarar:

Sommerro Panorama AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
Åsane Byggmesterforretning AS	Hesthaugvegen 18	5119	ULSET