

Alver kommune

Byggesak

Arkoconsult ASPostboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.noDeres ref.:
21/9688Vår ref.:
2017097Dato:
13.10.2023**SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE VVA - GNR. 137, BNR. 63 ALVER****1. Saksforhold**

Det søkes herved om midlertidig brukstillatelse for tiltak ved gbnr. 137/63 i Alver kommune. Tiltaket består i opparbeidelse av uteområder/infrastruktur i forbindelse med utbygging av BKS 1 og 2 og BBB.

Tiltakshaver er MGA Eiendom AS.

Tiltaket er i stor grad ferdigstilt og ansvarlig søker har mottatt samsvarserklæringer fra utførende foretak. Det gjenstår mindre arbeid knyttet til endelig opparbeidelse av uteområdene som ikke er praktisk å ferdigstille før alle byggene er ferdige.

- Gangvegen/alléen f_BGP
- Asfalt på fortau f_SF4
- Diverse beplantning ved BLK 1 og 2

Dette er imidlertid forhold som ikke berører sikkerhetsnivået på tiltaket. Vi ber derfor kommunen om midlertidig brukstillatelse slik at en kan få ferdigattest i sak 21/9975 da tiltaket i denne saken er ferdigstilt. Det søkes subsidiært dispensasjon dersom det er påkrevd, se pkt. 2.

Ansvarlig rørleggerforetak har sendt inn ferdigmelding i forbindelse med godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon VA. Den er i skrivende stund ikke behandlet, men vi håper den vil være på plass innen denne saken blir behandlet.

Vi legger ved bilder som viser grad av opparbeidelse utomhus.

Vi legger også ved innmålingsdata. Når det gjelder sosi-filen, ettersendes denne per epost, da den digitale søknadsapplikasjonen ikke støtter filformatet. Det fremgår av innmålingsdata at det er mindre avvik i forhold til reguleringsplan, men vi anser ikke dette for å være av vesentlig betydning for saken og det meldes derfor inn «som bygget».

FDV- dokumentasjon vil bli overlevert når byggene får nye eiere og senest ved søknad om ferdigattest.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post til undertegnede for raskt svar.

2. Rekkefølgekrav - dispensasjon

Det følger av reguleringsbestemmelse § 3.1 at infrastruktur skal være «utført» før det kan gis brukstillatelse for noen av delfeltene i planområdet. I dette kan innfortolkes et krav om at infrastruktur må oppfylle krav til ferdigattest før det kan gis brukstillatelse for noen av bygningene. Slik vi ser det, er dette ikke særlig hensiktsmessig, da dette vanskeliggjør en etappevis utbygging.

Dersom kommunen tolker plan slik at det er krav til ferdigattest for infrastruktur før det kan gis brukstillatelse for boligene, søker vi herved midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet, slik at det kan gis midlertidig brukstillatelse for infrastruktur i tilknytning til BKS 2.

Vilkårene for dispensasjon følger av pbl. § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Hensynet bak rekkefølgekrav i plan er å sikre gjennomføring av ulike krav i forbindelse med utbygging.

Vi mener at en dispensasjon i denne saken ikke vesentlig tilsidesetter de bakenforliggende hensyn til rekkefølgekravet, da det kun gjenstår mindre arbeider, som nevnt over. Det vises særlig til at tiltaket har tilstrekkelig grad av sikkerhet til å kunne tas i bruk. Videre vil en dispensasjon kun medføre en utsatt oppfyllelse av rekkefølgekrav. Infrastrukturen er omsøkt i egen sak og kommunen vil få anledning til å prøve rekkefølgekravet i forbindelse med en senere søknad om ferdigattest. Slik sett vil en dispensasjon ikke tilsidesette de bakenforliggende hensyn i særlig grad.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra rekkefølgekravet er at en kan gjennomføre en etappevis utbygging av delfeltene og således sikre god økonomi i gjennomføringen av utbyggingen. Dette er mest hensiktsmessig både i et økonomisk og samfunnsmessig perspektiv ettersom det gjør boliger raskere tilgjengelig på markedet samtidig som det gir inntjening i prosjektet på kort sikt.

Vennlig hilsen

Inge A. Johannessen
Jurist | Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003
E-post: inge@arkoconsult.no | www.arkoconsult.no

