



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

Referansar:
Dykkar: Arne Helgesen
Vår: 20/6605 - 21/38435

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

Dato:
07.06.2021

Oversender søknad til uttalelse - mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan Mjåtveitstø for bruksløyve for 16 bueiningar gbnr 322/13 Mjåtveit

Tiltak:
Byggjestad: Gbnr: 322/13
Tiltakshavar: Gripsgård Bygg AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

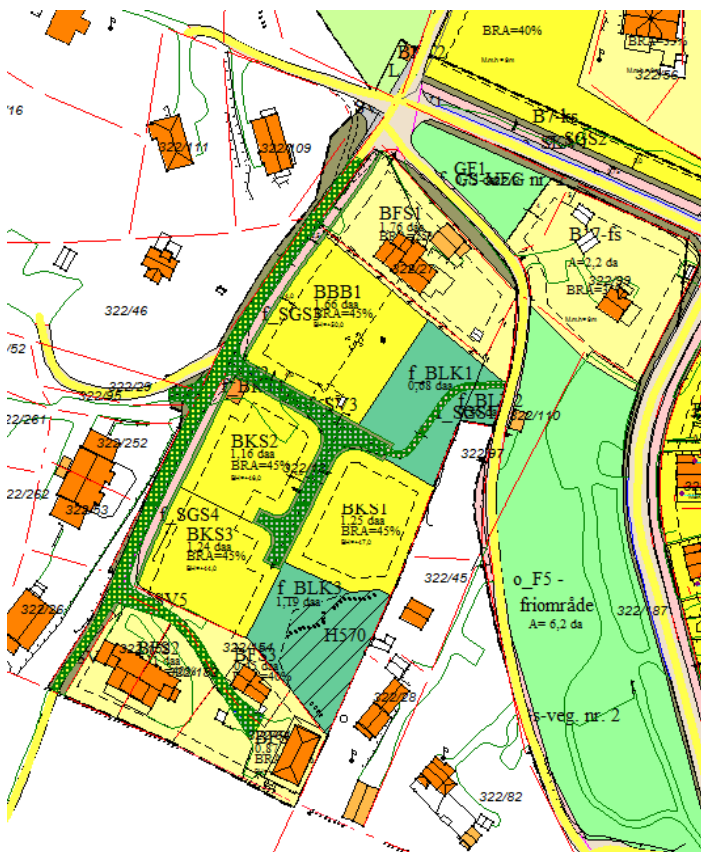
Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan for Mjåtveitstø for bruksløyve for 16 nye bueiningar på gbnr 322/13 Mjåtveit. Rekkefølgjekrav går på ferdigstilling av vegar med fortau, gangveg etc. Områdeplan for Dalstø som skal bestemme tilknytingspunktet til fylkesveg for heile område er under arbeid. Søkjar kjem med alternativt løysing for ivareta infrastruktur før plan er vedtatt.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen Detaljregulering for Mjåtveitstø med plan id 1256 20150005 er definert som bustadføre mål. Bueiningar er godkjent i 2019 på delområdet BBB1, BKS1, BKS2 og BKS3 i samsvar med plangrunnlaget.
Link til reguleringsplanen finn man under:

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=5d1c9e67-3aef-4c29-ba82-60e5b30099f3>

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=9ed6ef10-686f-4bbe-958d-ad9f6b889a61>



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.

Det er godkjent 4 bygg med totalt 16 boenheter på eiendommen og disse blir ferdigstilt i løpet av våren/sommeren. Det har tidligere vært tenkt å fradele og opprette flere sameier, men man ser at det blir mer hensiktsmessig når alle bygg er ferdigstilt samtidig at man seksjonerer alle bygg som et sameie. Søknaden gjelder dermed alle bygg som er under Gbnr 322/13 i Alver kommune.

Tiltakshaver er Gripsgård bygg AS.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet elektronisk via Altinn. Det kom inn to merknader som senere er trukket se vedleggsgruppe C-3.

Gjeldende plan for eiendommen er Reguleringsplan for Mjåtveitstø, gnr 22, bnr 13 m.fl.

Det fremgår av planens bestemmelser om rekkefølgekrav at følgende krav må være oppfylt for å få brukstillatelse/ferdigattest:

2.4.1 Veg o_SKV1 med fortau o_SGS2 skal vera ferdig opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

2.4.2 Veg f_SV1 - 3 skal vera dimensjonert og ferdig opparbeidd i samsvar med plankart før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.

2.4.4 Gangveg f_SGS1, f_SGS3 og f_SGS4 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader i planområdet.

f_SGS1 og f_SV3 er opparbeidet, men de andre veiene gjenstår.

Det søkes derfor dispensasjon om midlertidig dispensasjon fra disse rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen.

Grunngjeving i dispensasjonssøknaden:

I denne saken omhandler rekkefølgekravet opparbeiding av teknisk infrastruktur. Formålet med slike krav begrunnes i hovedsak med behovet for å legge til rette for bedre trafikkutvikling i området, samt sikre mer funksjonelle og trafiksikre løsninger for trafikanter, før det åpnes for utbygging som vil kunne generere økt trafikkbelastning.

I denne saken er det en ny områdereguleringsplan som er under opprulling. Det er dermed uavklart hvor trafikken vil bli lagt i fra fylkesvei. Det er ikke sikkert at det vil være hensiktsmessig å opparbeide Veg SKV1 og o_SGS2 som tilkomstvei for feltet. Videre er det en utbygger som skal bygge ut et felt som i samarbeid med Gripsgård bygg AS ser på en tilpassing av dagens veitrase i forhold til hvordan den er inntegnet i reguleringsplanen (f_SV1-2 og f_SGS3-4). Det er også umulig å få nødvendige underskrifter fra hjemmelshavere for å klare å oppfylle rekkefølgekrav for veg, slik at det vil være en fordel å få lagt om traseen. Rekkefølgekravene skal dermed oppfylles, men det er pr nå for usikkert hva som blir endelig veitrase og dermed ikke hensiktsmessig å oppfylle veg med fortau (Veg SKV1 og o_SGS2) og umulig uten signatur fra hjemmelshaver å oppfylle rekkefølgekrav for veg og fortau (f_SV1-2 og f_SGS3-4). Dispensasjonen er dermed kun en midlertidig dispensasjon ettersom rekkefølgekravene skal oppfylles innen ferdigattest. Vi vil samtidig vise til at alle interne veier og infrastruktur er på plass og at man jobber parallelt med å finne en bedre løsning for veg. Hensynet til trygg trafikkavvikling og at barn skal ha trygg vei til lekeplass er ivarettatt med dagens situasjon ved at gangveien internt i feltet er ferdig opparbeidet og man kan da gå en snarvei til veg med gangfelt. Videre vil det også bli gruset og utvidet en midlertidig gangvei i traseen for f_SV1-2 og f_SGS3-4. f_SV1-2 og

f_SGS3-4 er i dag en smal vei uten gangvei, men i seg selv er det kun en mindre økning av trafikk ettersom det totalt blir 16 nye enheter og det kun vil være en begrenset periode at eksisterende vei må nyttes. Hensynene bak bestemmelsene blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Av fordeler vil vi vise til at det i dag er vei inn i feltet og internt i feltet vil alle veier og gangveier blir opparbeidet. Feltet er opparbeidet med lekeplasser, interne veier og gangveier. Det er dermed et område med gode bokvaliteter som er spesielt tilrettelagt for småbarnsfamilier, og som vil kunne bidra med positiv befolkningsvekst i kommunen.

Presedensvirkningen blir beskjedent ettersom det er ting utenfor utbyggers kontroll som er bakgrunnen for at det søkes om dispensasjon. Det var umulig å ta høyde for at det skulle komme en ny områdeplan som vil medføre at det kan bli en alternativ vei inn i feltet som blir aktuell samt at rekkefølgekravet i forhold til vei skulle vise seg umulig å oppfylle på grunn av hjemmelshaver som ikke er mulig å få signatur fra. Det har vært forsøkt å sende hjemmelshaver av eiendommen som blir berørt av veien erklæring til signering og følgebrev med informasjon om planen i rekommandert brev, men vi har ikke kommet i kontakt med vedkommende.

Veglova

Samferdsel-, veg-, vatn og avløp avd. i Alver kommune skal gjøre vurderingar etter veglova, men Vestland fylkeskommune skal uttale seg i saka.

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:

Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav for tiltak ved gbnr 322/13 Mjåtveit
Dispensasjonssøknad rekkefølgekrav
Vedlegg C-3 merknad 1
Vedlegg C-3 merknad 2 trukket
Vedlegg C-3- merknad 2
Vedlegg C-1
Vedlegg C-2
Vedlegg C-3 merknad 1 trukket

Kopi til:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Gripsgård Bygg AS	Moldekleivmarka 69A	5919	FREKHAUG

Mottakarar:

Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Vestland fylkeskommune Infrastruktur og Veg	Askedalen 4	6863	LEIKANGER