



Reigstad Bygg og Eigedom AS  
Osterfjordvegen 124  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/5391 - 21/57151

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

Dato:  
06.09.2021

## Løyve til planering av område BB5 Kubbaleitet - gbnr 137/185 Alver

**Administrativt vedtak:** Saknr: 904/21  
**Tiltakshavar:** Sommerro Panorama AS  
**Ansvarleg søkjar:** Reigstad Bygg og Eigedom AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt-trinn til planering av område BB5 på gbnr 137/185 slik det går fram av søknaden og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 08.06.2021, jf. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Avstand mellom planert areal på f\_L9 og gbnr 137/773 skal vera minst 1,0 meter.
2. Vegetasjon innafor f\_L10 skal i størst mogleg grad takast vare på.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Rækkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om planering av byggeområde BB5 på gbnr 137/185. Tiltaket omfattar i tillegg delar av areala f\_L7, f\_L9 og f\_L10, som er avsett til leikeplass.

Søklar skriv at dei søker om å planera arealet i eigen søknad for å dempa belastninga knytt til anleggsarbeidet for bebuarar, arbeidarar og andre naboar til området. Arbeidet er planlagt ferdigstilt før det skal flytta folk inn i bygga som er under oppføring i BB2. Ferdig planert areal i BB5 vil også kunne gje gode riggforhold i forhold til vidare utbygging av BB2. Søknad om oppføring av bustadbygg vil verta sendt inn som eigen søknad på eit seinare tidspunkt.

Det er opplyst i søknaden at overskotsmassar som ikkje kan nyttast innanfor planområdet skal transporterast til godkjend deponi/andre anleggsområde som har behov for stein. Det kan og i periodar verta nytta steinknuseverk i tråd med reguleringsplanen sine føresegner.

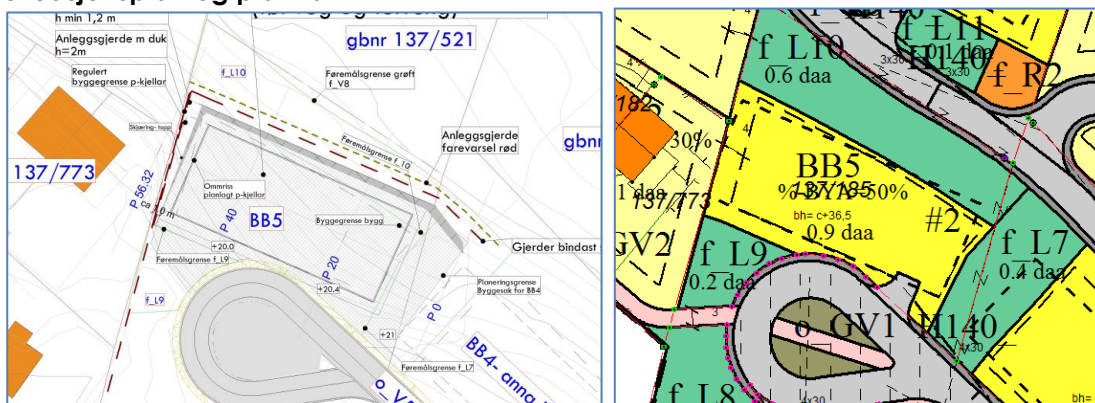
Det vil verta montert permanent fastmontert sikringsgjerde slik det er vist på situasjonsplanen

Det vert elles vist til søknad mottatt 08.06.2021.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.06.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen er 31.8.2021.

### Situasjonsplan og plankart



### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaletet, planid. 1263 – 201107, er definert som byggeområde for bustadblokker, BB5, og leikeområde F\_L7, f\_L9 og F\_L10.

Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med plangrunnlaget og krev ikkje dispensasjon.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det har kome 2 nabomerknader i saka.

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 137/178, Kristian Inge Solheim datert 26.03.2021:

«Ut fra informasjon vedlagt nabovarslet så skal ferdig planert terreng ligge på ca kote 20, og ut fra snitt vil maks høyde gesims være kote 37. Bygget vil da ha en høyde på 17 meter over ferdig planert terreng.

I henhold til pbl §29-4 høyde og avstandsregler skal bygg over 8 meter ha en avstand til grense tilsvarende byggets halve høyde. Å føre opp en bygg på 5 etasjer kun 4 meter fra grensen til en etablert småhusbebyggelse har så store konsekvenser for de berørte at størrelse og plassering må vurderes på nytt.»

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 137/38, 137/66, 137/69, 137/77, 137/477 og 137/487 som er Signe K. Alver Tønsaker, Arne Birger Alver, Elin Sølvi Eriksen, Anne Reidun Haaland og Liv Elisabeth Alver Bjørland:

«Gnr 137, bnr 38 har tinglyst vegrett datert 15.august 1959 over utbyggingsområdet ned til nøst. Dette fremgår også i «Detaljregulering Lindås kommune for Kubbaleite gnr 137, bnr 38, 66, 69, 77, 477, 487 mfl» både i 2015 og 2016 saksnr 14/1897, §2.17 Veg og stirettar: «Eigar skal kunne nytta seg av sti som går ned til nausteområde N3 og N4.» Denne heftelsen på utbyggingsområdet har vi tatt for gitt at ble ivaretatt også i anleggsperioden. Det vi nå er tilbudt er en lang omveg mot sørøst, også dette inn på anleggsområdet. Det er ikke angitt hvor lenge den midlertidige løsningen vil vare. Dette anser vi som et brudd på avtalen vi har med kjøper av området, Sommerro Panorama AS.

Slik vi oppfatter dette varselet vedr BB5 ønsker utbygger Reigstad Bygg og Eigedom AS ut fra HMS-hensyn å avstenge områdene totalt for planering og tilrettelegging av områdene BB4 og BB5 og bruk av område BB5 som midlertidig anleggs- og riggområde for videre utbygging. Etter det vi kan se er dette området ikke avsatt til slik bruk, jfr §11.2 i saksnr 14/1897 /tilhørende kart.

Vi forstår at når anleggsmaskiner er i virksomhet og når sprenging skal skje kan vi ikke oppholde oss i området. Men på kveldstid og på fridager ønsker vi en kortere avstand for tilgang til nøstet. Det er høyst uklart når den gjenstående planlagte sprengingen vil skje – det kan kanskje først bli etter sommeren. Sommeren er den tiden vi har størst behov for å kunne benytte nøstet. Ikke å ha den tilgangen vi hadde og har regnet med, i påvente av en sprengingsjobb som kanskje ikke skjer, er uakseptabelt. Vi forventer at en midlertidig løsning langs nåværende sti tilrettelegges slik at denne kan brukes inntil sprenging skjer. En enkel trappeløsning skulle være en fullt mulig å få til.

Når sprengingsarbeidet er gjennomført, forutsetter vi at en mer permanent trappeløsning etableres, f.eks. mellom BB4 og BB5 noe som også forutsettes i pkt. 5.7, 7.ledd i saksnr 14/1897.

Det har i samtaler og møter kommet fram usikkerhet mht fremføringen av f\_V7. Vi ber om å få bekreftet at etablering av f\_V7 er utbygger Reigstad Bygg og Eigedom AS' ansvar, og at prioritering av BB4 og BB5 før forberedelse til/bygging av f\_V7 ikke vil komplisere og fordyre ny vegutløsning. Det har vært en klar forutsetning for vårt salg at vårt restområde skulle få vegutløsning via f\_V7.»

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknadane ved brev datert 04.06.2021 slik:

**«Merknad frå gbnr 137/175.**

I høve merknad frå gbnr 137/175 handlar den slik vi ser det om merknad til reglane i reguleringsplanen. Merknaden seier at bygget på BB5 vert for stort/høgt, for nært (annan nabo 137/773), og at desse forholda bør vurderast på nytt.

Vi har skreve attende om dette til eigar i epost (vedlegg), der vi presiserer at noverande tiltak handlar om planering av området og ikkje bygget. Vidare at reglane

i reguleringsplanen har vorte til gjennom ein lang prosess med moglegheit for medverknad, og at desse reglane ikkje vert vurdert på nytt no.

### **Merknad frå gbnr 137/38.**

Dette er merknadar som har ulike aspekt, der dei fleste merknadane er av privatrettsleg karakter. Vi tek ei oppsummering her.

#### A) Vegrettar og sti.

Gbnr 137/38 har tinglyst sti/gangrett gjennom området fram til sitt naust ved sjø, denne stien/vegen er mellombels lagt om slik at den går utanom det mest belasta anleggsområdet. Sjølv om dette ikkje er spesielt populært, lyt HMS i høve anleggsarbeid gå føre kort veg til sjø.

Vi har i etterkant hatt samtale med dei berørte og vil vurdere tiltak slik at stien kan verte nytta om forholda ligg til rette før ferien.

#### B) Veg f\_V7

Det er ingen usikkerheit i høve denne vegen. Vegen er vist på reguleringsplan og vil verte bygd etter gjeldande plan. Som nemnd på felles statusmøte 15.03.2021 der merknadsskrivar også var til stades, ligg det ikkje føre konkrete planar om bygging f\_V7 pr i dag. Vegen kan realiserast så snart det ligg føre tilstrekkeleg finansiering. Slik det ser ut no lyt alle aktørane/utbyggerane (minst 4) i denne delen av planen bidra til dette samstundes. Vi har dei siste to åra forsøkt å bidra til realisering, men pga av desse og andre forhold har det vist seg noko vanskeleg.»

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 08.06.2021.

Det er søkt om sprengingsnivå på kote + 19,5 og planeringsnivå på kote + 20- + 21, der det planerte området føl høgda på veg og terreng.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp ved tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsløp til offentleg veg føl av godkjend reguleringsplan.

### **Terrenghandsaming**

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK).

#### **VURDERING:**

##### **Plangrunnlaget**

Føresegnene legg til grunn at tiltak skal plasserast innanfor byggegrenser og at det då også omfattar terrenginngrep. Basert på plankartet med kotehøgder så legg ein til grunn at det er bygningar over garasjenivå som skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Områda merka #2 viser omtrentleg utstrekning av parkeringskjellar i grunnen.

Omsøkte planering omfattar også delar av leikeplassane f\_L7, f\_L9 og f\_L10. Austre del av f\_L7 er planert som del av planeringstiltaket på BB4, omsøkte tiltak omfattar planering av restarealet som grensar mot BB5. Del av f\_L10 som grensar mot BB5 vil også inngå i tiltaket. Dette leikeområdet skal vera eit leikeområde/naturleikeplass, der vegetasjon skal bli tatt vare på i så stor grad som mogleg som buffer mot byggeområde BB5.

Del av f\_L9 inngår også i tiltaket. Vi legg til grunn at avstand til nabogrense er minst 1,0 meter.

Det føl av reguleringsplanen at det kan etablerast mellombels anleggs- og riggområde på områda som er merka #3, og at det skal utarbeidast planar for bruk av områda, jf. føresegn 11.2. Etablering av andre anleggs- og riggområde kan krevja nærare avklaring.

Sikring skal skje i samsvar med føresegn 2.18.

##### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er søkt om. Avstand mellom planert areal på f\_L9 og eigedomen gbnr 137/773 skal vera minst 1,0 meter.

##### **Nabomerknad**

###### Merknad frå eigar av gbnr 137/178

Kommunen viser til ansvarleg søkjar sin kommentar til merknaden. Det går fram av plan- og bygningslova § 29-4 at dersom ikkje anna er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha ein avstand til nabogrense som er gitt i forskrift eller som minst svarar til byggverket si halve høgde og ikkje under 4 meter.

I dette tilfelle er avstand til nabogrense, byggegrense og byggehøgde fastsett gjennom den godkjende reguleringsplanen for Kubbaleitet. Denne saka gjeld berre planering av arealet, men planen opnar for plassering av bygg inntil 4 meter frå nabogrense og med byggehøgde på inntil kote 36,5. Reguleringsplanen skal leggast til grunn for behandling av søknadar om tiltak innanfor det regulerte området. Dersom det omsøkte tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan, skal tiltaket godkjennast.

Vi forstår merknaden frå nabo til å vera av meir generell art. Eigedomen gbnr 137/178 grensar ikkje direkte opp mot den delen av gbnr 137/185 der bygg skal førast opp, område BB5. Omsøkt tiltak gjeld heller ikkje oppføring av bygg, berre planering av arealet. Tiltaket er vurdert å vera i samsvar med godkjend reguleringsplan. Nabomerknaden vert ikkje tatt til følgje.

###### Merknad frå eigarane av gbnr. 137/38, 137/66, 137/69, 137/77, 137/477 og 137/487

Merknaden gjeld i hovudsak forhold som er av privatrettsleg karakter. Med mindre anna føl av lova, skal bygningsstyresmaktene ikkje ta stilling til privatrettslege forhold ved behandling av byggesøknadar. Dersom det framstår som openbart at tiltakshavar ikkje har dei nødvendige privatrettslege rettar som søknaden føreset, skal saka avvistast.

Kommunen viser til ansvarleg søker sin kommentar til nabomerknaden, og legg til grunn at tilkomst til naust er sikra og at det er lagt til rette for trygg tilkomst til naustområdet i anleggsperioden. Det framstår ikkje som åpenbart for kommunen at tiltakshavar/utbygger ikkje har dei privatrettslege rettar som søknaden føreset.

Etablering av f\_V7 er ikkje del av denne søknaden og det er heller ikkje knytt rekkefølgekrav til etablering av f\_V7 for dette tiltaket. f\_V7 må realiserast ved etablering av tiltak innanfor det området som får tilkomst via denne vegen. Kven som skal stå for finansiering og utbygging av f\_V7 går ikkje fram av planen, og kommunen kan heller ikkje ta stilling til det. Dette er eit privatrettsleg forhold som aktuelle partar må løysa seg i mellom ved etablering av tiltak som får tilkomst via f\_V7.

Det følj av reguleringsplanen at det kan etablerast mellombels anleggs- og riggområde på områda som er merka #3, og at det skal utarbeidast planar for bruk av områda, jf. føresegn 11.2. Etablering av andre anleggs- og riggområde, t.d. BB5, kan krevja nærare avklaring.

Nabomerknaden vert ikkje tatt til følgje.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søker si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 2. Det vert elles vist til gjennomføringsplan datert 04.06.2021.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

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

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspiktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein



ønsker. Klagen skal grunngjevast. Førretak 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, referer til saknr.: 21/5391**

#### **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 før 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 dette løyvet 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.

#### **Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

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

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Vedlegg:**

D-1 Situasjonsplan planering BB5 kubbaleitet gbnr 137-185 mfl M 1-500 A3 23032021

E-1 Snitt 20 planering BB5 kubbaleitet gbnr 137-185 mfl M 1-200 A4 22032021

E-2 Snitt 40 planering BB5 kubbaleitet gbnr 137-185 mfl M 1-200 A4 22032021

#### **Kopi til:**

Anne Reidun Haaland	Måseskjæret 18	5035	BERGEN
Arne Birger Alver	Isdalstøbakken 35	5911	ALVERSUND
Elin Sølvi Eriksen	Lønneveien 35	3179	ÅSGÅRDSTRAND
Kristian Inge Solheim	Bernhard Meyers vei 7	5018	BERGEN
Liv Elisabeth Alver Bjørland	Revesporet 3 B	1362	HOSLE
Signe Kristin Alver Tønsaker	Isdalstøbakken 19	5911	ALVERSUND
Sommerro Panorama AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ

#### **Mottakarar:**

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