



Kristian Inge Solheim  
Bernhard Meyers Vei 7  
5018 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/2696 - 22/44276

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

Dato:  
10.06.2022

## Rammeløyve for oppføring av bustad 8 på område BB5 - gbnr 137/185 Alver

**Administrativt vedtak:** Saknr: 654/22  
**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 rammeløyve til oppføring av bustadblokk 8 på gbnr 137/185 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.03.2022, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket må det:

1. Gjerast greie for plassering av sykkelparkering.
2. Førast på teikningane byggehøgda for heishus.
3. Sendast inn oppdatert gjennomføringsplan som viser alle ansvarsområde i tiltaket for alle funksjonar.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse.
3. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vera oppfylt.



«Klage på nabovarsling vedrørende oppføring av boligblokk (bygg 8-BB%) gbnr 137/185 Alver.

Varslet tiltak er alt for stort i forhold til nærliggende eksisterende småhusbebyggelse og helt klart i strid med gjeldende reguleringsplan. I henhold til 2.4 i detaljregulering står det følgende «tiltak skal plasseres og utformes slik at område får en god arkitektonisk og funksjonell helhet i forhold til eksisterende omgivelse. Tiltak skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon og følge kommunen sine estetiske retningslinjer»

Tiltaket strider mot alle overnevnte punkt i reguleringsbestemmelsene. Vedrørende kommunens estetiske retningslinjer har jeg ikke funnet noe spesifikt for Alver kommune, men her har saksbehandler et ansvar for å påse at tiltaket er i samsvar med overnevnte estetiske retningslinjer. Vi får en 5 etasjers boligblokk tett innpå en eksisterende småhusbebyggelse. Alt av eksisterende vegetasjon er fjernet. Jeg vil påstå at hele tiltaket bærer preg av at en forsøker å tilpasse terrenget ny bebyggelse og ikke motsatt som detaljreguleringen stiller krav om. Reguleringsplan viser en formålslinje 4 meter fra nabogrense, i henhold til nabovarsel ligger garasjeplanet 2,3 meter fra grensen. Det er også en massiv skjæring i terrenget bak boligblokken.

Vedrørende punkt 2.9

I avstandskravet i pbl §29-4 vedrørende bygg med gesimshøyde over 9 meter skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. I henhold til mottatt nabovarsel er dette bygget 15,6 meter. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Det foreligger ingen skriftlig samtykke til dispensasjon fra avstandskrav. Dette er ikke en frittliggende garasje, men en parkeringsetasje som del av en 5 etasjers boligblokk. Det er derfor en feiltolkning av regelverket at avstandskravet er det samme som for en frittliggende garasje, uthus eller lignende mindre tiltak.

Til et så stort tiltak forventer vi at det utarbeides en illustrasjonsplan som viser hvordan uteoppholdsareal er tenkt utformet og opparbeidet, og om dette er i henhold til krav om funksjonelt uteoppholdsareal. Vi ønsker også soldigram på naboeiendommer som viser konsekvenser av tiltaket. Og ikke minst hva avbøtende tiltak som vil bli gjort for å forhindre direkte innsyn fra planlagte balkonger og stuevindu inn i eksisterende eiendommers private hager og boliger. Det må også utarbeides realistiske fotomontasjer som viser nær og fjernvirkning av varslet tiltak og hva konsekvenser det vil ha for berørte naboer. Dette er jo informasjon man trenger for å kunne forholde seg til omfanget og konsekvensene av prosjektet. Det er tross alt snakk om 16 boenheter planlagt plassert 2,3 meter fra nabogrensen.»

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 23.03.2022. Ansvarleg sækjar skriv:

«Det er kome nabomerknad frå eigar av fritidsbustad på gbnr 137/178. Dei har hatt tilsvarande merknader frå før (SAK 21/5391), vedk planering av tomten BB5 (og andre saker). Vi skreiv då attende med presisering/retteleing i høve byggereglane i reguleringsplanen for BB5, dei to byggegrensene og elles avstandsreglar i pbl §29-4, desse vert likevel gjentatt som merknad her.

Kommunen skreiv i si handsaming om lag det same som oss og med presisering at:

Reguleringsplanen skal leggest 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.

Elles vil vi merke som kommunen gjorde at eigedomen ikkje grenser direkte mot BB5, at vår bygg ligg ca 35 m bakom fritidsbustaden.

Merknaden går i hovudsak på:

Tiltaket er for stort, for høgt, for nært nabo, ikkje i samsvar med avstandskrav i PBL §29-4 og krev dispensasjon frå avstandskrav, krav om illustrasjonsplan over uteopphaldsareal, krav om soldiagram, avbøtande tiltak i høve innsyn på naboeigedomar.

Våre kommentarar.

Nabo på gbnr 137/178 har ein fritidsbustad som ligg ca 35 m frå vårt bygg, med avstand til eigedomsgrense ca 26m. Når merknadskrivar omtalar avstand til nabo, er dette ikkje i høve sin eigedom, og det kan sjå ut som om fleire av merknadane omhandlar merknadsskrivar sitt syn på tiltaket i høve andre naboar sine eigedomar.

Tiltaket si storleik og utforming er i samsvar med reguleringsplanen.

Bygget kan ha inntil 16 einingar, det kan vere i 4 etasjar med tillegg av parkeringskjellar, der det skal vere minst 24 parkeringsplassar. Maksimal byggehøgde er sett til + 36.5 moh. Utnyttingsgrad er 50% BYA.

Avstand til nabo.

Det er avsett 2 ulike byggegrensar på BB5, slik også for dei andre områda innan planen. Ei grense for parkeringskjellar ei til bygget. Som tidlegare nemnd er vi godt utanfor begge desse grensene.

PBL§29-4

Vi og kommunen har i tidlegare sak skreve tilbake til merknadshaldar at heile avsnitt 2 under PBL §29-4 gjeld. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

I denne saka er det bestemt i plan etter kapittel 12 (Reguleringsplan) at bygningen kan ha avstand til nabogrense etter gjeven byggegrense. Vidare et det også sett maksimal byggehøgde som vi held oss under.

Illustrasjonsplan

Vi er litt usikker på kva som er meint med eigen illustrasjonsplan over uteområda, om det her er tenkt internt på tomte BB5 eller for dei nærliggande området f\_L9 og evtnt f\_L7. Vi kan ikkje sjå at utforming av uteareal på BB5 vil ha påverknad på eigedomen gbnr137/178 i det heile.»

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan sist datert 23.03.2022

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Det er søkt om ferdig golv 1. etasje på kote 23,7 moh og gesimshøgde på kote ca. + 36,1 moh. Høgde på heishus er ikkje oppgitt.

Planering av felt BB5 er godkjend i vedtak datert 06.09.2021 i sak 21/5391.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.  
Tiltaket skal koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsla til offentleg veg fyl av godkjend reguleringsplan.

Parkerings skal skje i parkeringskjellar der det skal etablerast 24 parkeringsplassar.

### **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 skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Ansvarleg søkjar skriv:

Bygget er utforma i same stil som dei andre 5 blokkbygga i feltet, med store vindaugsflater i hovudfasade mot sør/vest, gode balkongar med skjerma avstand. Funkisstil med låg takvinkel. Bygga har bærande konstruksjonar i betong, men fasade i kebony vedlikehaldsvennleg trekledning som har ein dempa fargenyanse. Plassering og storleik i samsvar med reguleringsplan og illustrasjonsplan

### **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 byggteknisk forskrift (TEK).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Plassering av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve må det gjerast greie for og visast kor sykkelparkering skal skje, og høgd på heishus må førast på teikningane.

### **Tiltaket sine visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

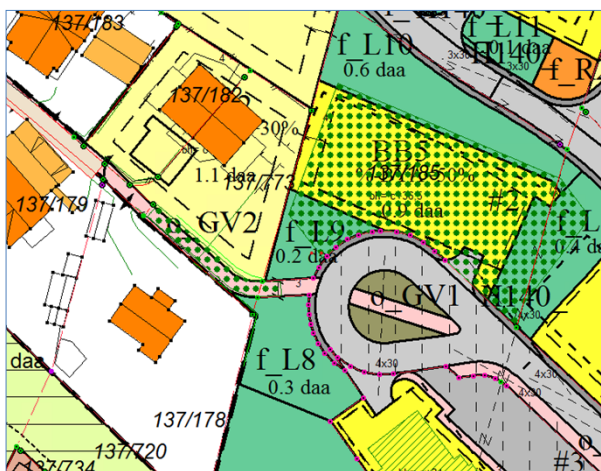
### **Nabomerknad**

Eigar av gbnr 137/178 har merknader til tiltaket når det gjeld avstand til nabogrense, storleik, estetikk, og behov for meir dokumentasjon som soldigram og illustrasjonar for å vurdere tiltaket sine verknadar på omgjevnadane, samt avbøtande tiltak for å hindra innsyn til eksisterande bustadar og hagar.

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 høgd og ikkje under 4 meter. I dette tilfelle er avstand til nabogrense, fastsett gjennom byggegrense i den godkjende reguleringsplanen for Kubbleitet. Tiltaket er plassert innafør regulerte byggegrenser, og er elles planlagt i samsvar med gjeldande plangrunnlag både når det gjeld etasjetal, byggehøgd, tal bueiningar og utnyttingsgrad.

Kommunen vurderer at ytterlegare dokumentasjon i saka, som t.d. soldigram, ikkje er nødvendig. Den omsøkte bustadblokka ligg nordaust for klagar sin eigedom. Egedomen grensar ikkje direkte opp mot område BB5 på gbnr 137/185 der bustadblokka skal førast opp. Avstand mellom bygga er om lag 35 meter. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil gje negative verknader i forhold til solforhold eller gje særskilde ulemper i forhold til innsyn ut over det ein må pårekna i tettbygd strøk. Vi vurderer vidare at tiltaket har tilfredsstillande visuelle kvalitetar.



Det følgjer av plan- og bygningslova at reguleringsplanen skal leggjast til grunn for behandling av søknadar om tiltak innanfor det regulert område. Dersom det omsøkte tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan, skal tiltaket godkjennast.

Tiltaket er i samsvar med plan. Merknad frå nabo på gbnr 137/178 vert ikkje tatt til følge.

### Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner denne. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan som viser alle ansvarsområde i tiltaket for alle funksjonar, dvs. både prosjekterande, utførande og for uavhengig kontroll.

### 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 søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarslast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.



- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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 delebert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.

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.

### **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.

### **De må søkja om igangsetjingsløyve**

Ikkje noko arbeid må settast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

### **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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/2696**

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 1-500 A3 22032022  
E-1 Plan 0- Kjellar 1-100 A2  
E-2 Plan 1 1-100 A2  
E-3 Plan 2 1-100 A2  
E-4 Plan 3 1-100 A2  
E-5 Plan 4 1-100 A2  
E-6 Snitt A-A 1-200 A3  
E-7 Snitt B-B 1-200 A3  
E-8 Snitt C-C 1-200 A3  
E-9 Snitt D-D 1-200 A3  
E-10 Fasader 1-100 A3

**Kopi til:**

Sommerro Panorama AS

Osterfjordvegen 124 5914

ISDALSTØ

**Mottakarar:**

Kristian Inge Solheim

Bernhard Meyers Vei 7 5018

BERGEN

Reigstad Bygg og Eigedom AS

Osterfjordvegen 124 5914

ISDALSTØ