

Avtale

Det er inngått følgende avtale mellom Rygir Tomteutvikling AS, org.nr. 912 802 442, som er eier av gnr. 322 nr. 190 i Alver kommune (heretter grunneier) og Sveåsen AS, org.nr. 922 720 118) som utbygger av gnr. 322 bnr. 18, 37, 57, 63, 76, 247, 248, 249 og 263 i Alver kommune (heretter utbygger):

Utbygger får vederlagsfri tilkomst til areal på grunneiers eiendom for å gjøre nødvendige tilpasninger til vei (f_Veg 1.1) og gangveg (Gs-veg nr 2) i samsvar med krav fra Alver kommune, og som vist på kart i vedlegg 1. Rettigheten inkluderer også å legge varmekabler i f_Veg 1.1 slik det går fram av punkt 3 i vedtatt rammeløyve, jf. vedlegg 2.

Utbygger får også rett til å legge VA-ledninger i grunnen for tilkobling til kommunalt anlegg, jf. vedlegg 3. Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, samt for øvrige anlegg.

Når tilpasningene er gjort, og ledninger lagt, skal eiendommen tilbakeføres til minst samme stand den var i før utbygger utførte arbeidet.

Sted, Dato

Stavanger, 22.6.2022


Rygir Tomteutvikling AS

VIGLEIK SIRVES


Sveåsen AS

HÅKON WESTEM

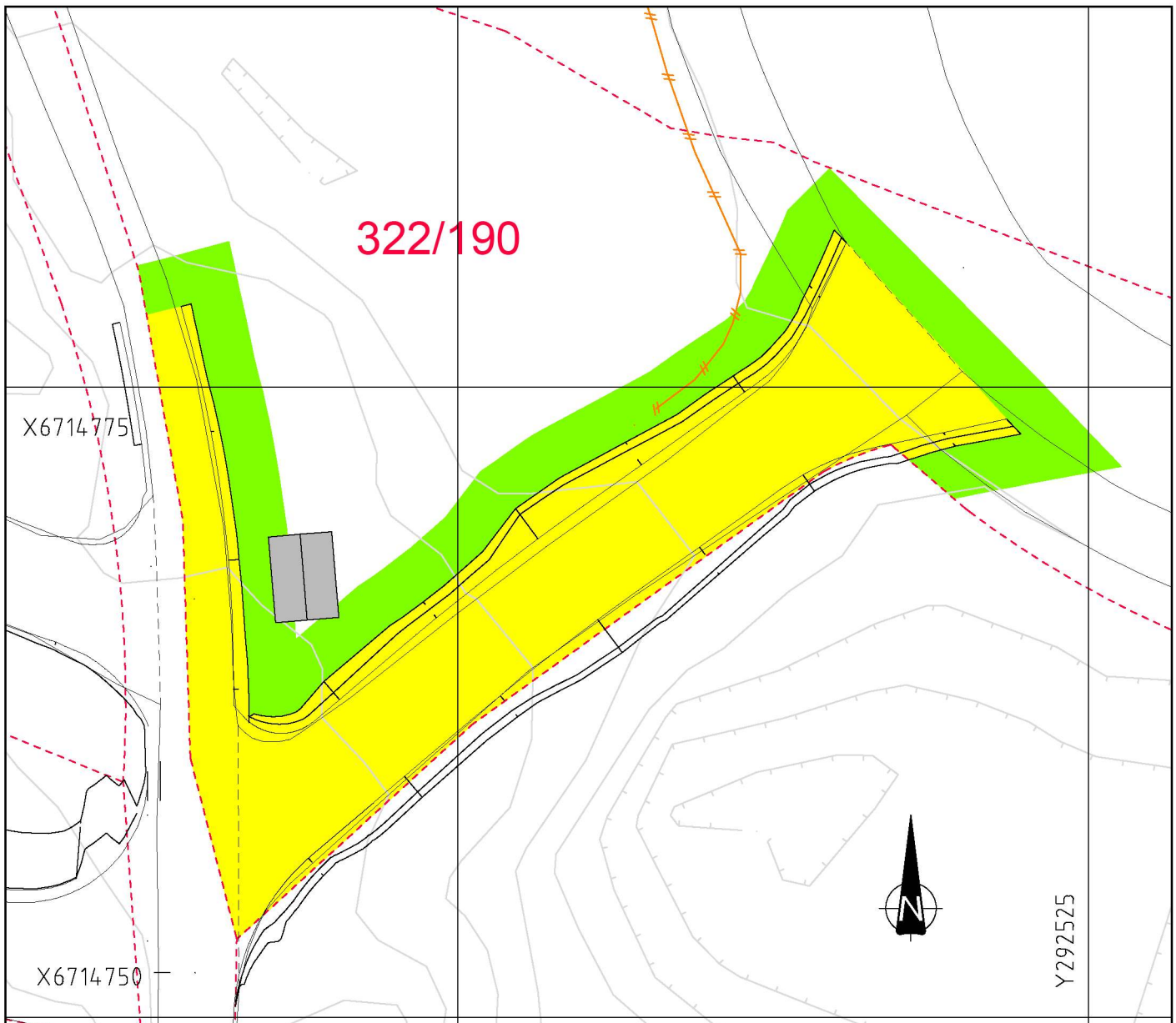

Thorbjørn Næver

Thorbjørn Næver

Vedlegg 1: Skisse over planlagt inngrep datert 23.02.22

Vedlegg 2: Rammeløyve på vilkår datert 16.02.22

Vedlegg 3: VA-plan datert 26.3.21, revidert 21.01.22



Nr.	Gnr.	Bnr.	Adresse	Permanent bruk av areal, ca m ²	Midlertidig bruk av areal, ca m ²
6	322	190	Mjåtveitmarka	243,7	135,0

TEGNFORKLARING

- Permanent bruk av areal
- Midlertidig bruk av areal/ arbeidsområde
- 322/190 Gårds- /og bruksnummer
- Eksisterende eiendomsgrense

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder			
Oppdragsgiver Sveåsen AS						
Prosjekt Sveåsen Boligfelt Plan grunnavtaler gbnr. 322/190				Tegn. HF	Kontr. THF	Godkj.
				Dato: 23.02.22		
				Målestokk: 1:250/A4		
Kanalveien 5 5068 Bergen Tlf. 55 59 82 60 e-post: post@haugenvva.no				Prosjektnr. 18055		
				Tegningsnr. W07		Rev.



Haugen Vva AS
Halvor Fretland
Kanalveien 5
5068 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/5193 - 21/87435

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

Dato:
16.02.2022

Rammeløyve til oppføring av veg og VA-anlegg med dispensasjon - gbnr 322/247 Mjåtveit

Administrativt vedtak: Saknr: 1374/21
Tiltakshavar: Sveåsen AS
Ansvarleg søkjar: Haugen Vva AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå planføremål bustad for oppføring av delar av veg med snuhammar delvis i område regulert til bustad i Sveåsen bustadfelt på Mjåtveit. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av veg, avkøyrse og VA-anlegg med tilhøyrande støttemurar, fordrøyningsmagasin, overvassanlegg, sandfang med kummar for 25 nye bueiningar på gbnr 322/247, 322/76, 322/263 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar datert 21.01.22 med heimel i 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. Det skal utførast kontinuerleg dagleg visuell kontroll av dam 2 og 3, med foto (gjerne mobilfoto) som dokumentasjon av situasjonen i dam 3. Resultat av vassprøvene bør sendast fortløpande til Alver kommune. Ved gjennomsnitt turbiditet over 2,2 FNU, må det gjerast grep for å betra vasskvaliteten og arbeidande må stansast umiddelbart til utbetring er gjennomført.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan av 21.01.22.
5. VA-leidningar skal utførast i samsvar med godkjent dispensasjon frå avstandskrav i sak 21/2960, datert 03.02.22.

6. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg. Veg og avkøyrsløve skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 21/10465, datert 03.02.22.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Løyve til påkopling til kommunalt VA-anlegg skal liggje føre før igangsetjingsløyve kan gjevast.
2. Avtale om vegrett skal liggje føre.
3. Avtale om utføring av delar av tiltak- varmekablar i privat veg på gbnr 322/190 skal liggje føre.
4. Plan for overskotsmassane skal liggje føre.
5. Plan for avbøtande tiltaka vert etablert og sendt inn til godkjenning før igangsetjingsløyve skal gjevast. Det skal vere beredskapsplan for dagleg tilsyn og handtering av overvatn i helgane og ferieperiodar. Det gjeld også plassering av containerar og tilhøyrande teknisk utstyr som skal nyttast ved behov ved mykje nedbør.
6. Vassprøvene må takast etter fangdam 3, og med ein frekvens på minimum to målingar i veka. Resultat av vassprøvene bør sendast fortløpande til Alver kommune. Det skal gjevast melding til kommunen om gjennomsnitt vassprøvar på over 2,2 FNU. Då arbeidande skal stansast umiddelbart til utbetring av avbøtande tiltaka er gjennomført.
7. Vegsystem med varmekablar skal vere på plass og fungere i byggjefasen. Varmekablane skal ha eigen måler og skal driftast/vedlikehaldas av utbygger i byggjefasen.

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

1. Godkjenning av veg, avkøyrsløve og VA-anlegg av Samferdsel avdelinga.
2. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
3. 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.
4. Det skal lagast ordning for oppfølging av vasskvalitet på overvatn med evt. prøvetaking, analyse og rapportering til kommune.
5. Drift og vedlikehald av varmekablar i veg må førast over på vellag for Sveåsen.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og naturmangfaldlova §§ 8-12.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av veg, avkøyrsløve og VA-anlegg med tilhøyrande støttemurar, fordrøyningsmagasinar, overvassanlegg, sandfang med kummar.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkøyrsløve, interne vegar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar etablering av avbøtande tiltak for vern av muslingar i Mjåtveitelva, vurdering av verknad av byggjearbeid i område og konsekvensar for muslingar. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføre mål bustad for etablering av snuhammar delvis i strid med bustadområde.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.06.21 og supplert 21.09.21, 20.10.21, 29.10.21, 22.12.21, 21.01.22 og 04.02.22.

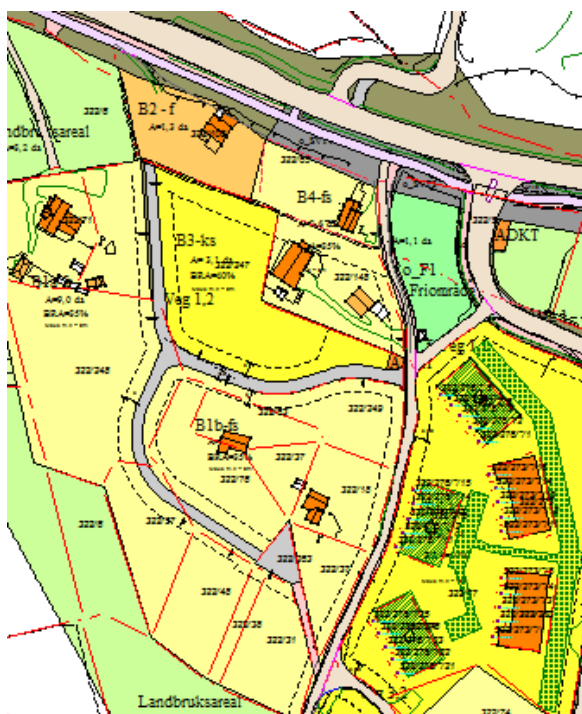
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Tilleggsdokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 22.12.21, 21.01.22, 21.09.21, 20.10.21, 29.10.21 og 04.02.22. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen med Idnr 1256 20060002 for Mjåtveitmarka er definert som bustadføre mål - frittliggande einebustader (B1) og konsentrert småhusbebyggelse (B3). og vegføre mål.



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføre mål bustad ved utforming av snuhammar i enden av veg 1.2. Snuhammar avvikar frå regulerte linar, då regulerte linar ikkje samsvarer med krav til dimensjonar for snuhammar ved bruk av dimensjonerande køyretøy, liten lastebil (LL). Snuhammaren er bygd delvis inne på regulert bustadføre mål, og er ein del av tilkomstvegen til felt B1-b.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving motteke den 21.09.21:

På vegne av tiltakshavar søkjer me med dette om dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveitmarka, felt B1 og B3 (ID 1256-20060002).

I forbindelse med nytt bustadfelt på Sveåsen i Mjåtveitmarka og tilkomstveg til feltet, skal det etablerast vendehammar i enden av vegen.

SKILDRING AV TILTAKET

Nytt planområde legg til rett for etablering av til saman 25 nye bustader fordelt på 4 rekkehus, bustadbygg med 8 einingar og 13 einebustader, samt parkeringsplass, leikeplassar og friluftsområde.

I den forbindelse skal deler av eksisterande privat sideveg til Mjåtveitmarka og gangveg utbetrast, samt det skal etablerast ny tilkomstveg gjennom feltet (Veg 1.2). Veg 1.2 byggjast med ein lengde på ca. 200m og ein breidde som varierer mellom 4,0 til 4,5m. Frå vegen går det avkrysser og mindre veger fram til tomteareal i feltet.

I enden av vegen skal det etablerast vendehammar for at større køyretøy skal kunne snu.

KONSEKVENSER

Vendehammaren bør byggjast i samsvar med krav frå handbok N100, og vil dermed avvike frå regulerte linjer, etter som dei regulerte linjene følger eigedomsgrensar i staden for korrekt vegteknisk utforming.

Ein konsekvens av å bygge vendehammar i høve til krav, er at den delvis vil delvis ligge inne på areal som i reguleringsplanen er satt av til bustadformål. Dette vil føre til at tilgjengeleg tomteareal vil bli redusert.

BEGRUNNELSE FOR DISPENSASJON

I motsetning til prosjektert veg, er ikkje regulerte veglinjer i samsvar med krav gitt av handbok N100. For at dimensjonerande køyretøy skal ha moglegheit til å snu, må vendehammaren byggjast i høve til krava.

Konsekvensen ved at vendehammaren blir bygd inne på areal for bustadformål blir sett på som uavviklig, då det er tillate å bygge veginne på dette arealet.

Det søkjast dispensasjon frå reguleringsplanen for å kunne tilfredsstille krava som er gitt av handbok N100 for dimensjonering av vendehammar for dimensjonerande køyretøy, liten lastebil (LL), og for at vendehammaren skal kunne verte køyrbar.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale vedr. elvamuslingsproblematikken frå Statsforvaltaren i Vestlandet den 16.08.21 og 13.12.21:

« **Avbøtande tiltak ved utbygging av Sveåsen Alver kommune**

Vi viser til førespurnad om rettleiing om avbøtande tiltak i samband med søknad om rammeløyve/byggsak for Sveåsen og moglege konsekvensar for elvemusling. Viser også til telefonsamtale 9. desember, og vår uttale til dispensasjonssaka dagsett 16. august 2021. Den aktuelle saka gjeld etablering av veg og VA-anlegg til 25 nye bustader i Alver kommune. Området er innafor reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Så vidt vi kan sjå vart reguleringsplanen vedteken for ein del år sidan (2008), og omsynet til elvemusling og Mjåtveitvassdraget har ikkje vore avklart eller vore ein del av dette planarbeidet. Utbyggingar i tråd med blant anna denne planen har ført til betydeleg avrenning av jord- og steinpartiklar til Mjåtveitelva, med påfølgjande massedød av elvemuslingar i 2011.

Kunnskapsgrunnlaget og situasjonen for elvemuslingen og anna liv i Mjåtveitelva er mykje annleis i dag. Derfor er det viktig at dette omsynet må kome til uttrykk ved sakshandsaming på dette plannivået som no ved dispensasjonssøknad og byggesøknad. Saksvurderinga må også innehalde ei vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12. Svehaugen er innafor nedbørsfelt til Mjåtveitelva, og overflateavrenning herifrå har kort veg til Kloppedalsbekken og vidare til Mjåtveitelva. Store deler av området heller mot Kloppedalsbekken. Det er prisverdig at utbyggjar ønskjer å følgje opp avbøtande tiltak som tilrådd av Rådgivende Biologer og Mjåtveitelvens foreining. Det er allereie tatt vassprøvar som viser at dagens vasskvalitet har ein turbiditet på over 2 FNU. Med dei aktuelle avbøtande tiltaka vurderer Rådgivende Biologer at tilstanden for vasskvalitet vert betra.

Vi vurderer at det vil vere heilt nødvendig og rimeleg at Alver kommune set krav om vasskvalitet for avrenning frå utbyggingsområdet Svehaugen på < 2 FNU for turbiditet. Vassprøvene må takast etter fangdam 3, og med ein frekvens på minimum to målingar i veka. Det må utførast dagleg visuell kontroll av dam 2 og 3, med foto (gjerne mobilfoto) som dokumentasjon av situasjonen i dam 3. Resultat av vassprøvene bør sendast fortløpande til Alver kommune, og det bør gis melding til kommunen om vassprøvar over 2 FNU. Ved turbiditet over 2 FNU, må det gjerast grep for å betra vasskvaliteten. Ved framleis grått vatn og avbøtande tiltak, og eventuelt avvente til mindre nedbørsrike periodar. Dei avbøtande tiltaka må vere juridisk bindande og inkludert som vilkår i byggeløyvet. Vidare er det svært viktig at dei avbøtande tiltaka vert etablert før ein startar utbygginga. Det gjeld også plassering av containerar og tilhøyrande teknisk utstyr som skal nyttast ved behov ved mykje nedbør. Det må stillast rekkefylgjekrav til dette.

Byggeperioden vil gå over fleire månader. Utbyggjar må etablere ein slags beredskap for tilsyn og handtering av overvatn, eksempelvis i helgane og ferieperiodar. Den korte vegen frå byggeområde til opne vassveggar, gjer at det er risiko knytt til prosjektet. Vår erfaring er, at sjølv dei beste intensjonane, dei grønnaste utbyggingsplanane, gjev risiko for negative påverknader på sårbar natur. Derfor må det etablerast fleire «skansar» og nivå av tiltak som kan fange opp avrenning og ureiningar om noko uføresett kan skje. Alt personell i utbygginga må få kjennskap og instruksar omkring avrenningsproblematikken og elvemusling.»

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det ligg føre uttale frå samferdsel-, veg, vatn og avløp avd., datert 15.12.21 i sak 21/10465. Prosjektet er tilpassa merknader i uttalen og det er gjeve dispensasjon frå krav til utforming av avkjørsel frå offentleg veg i vedtak av 03.02.22 i sak 21/10465 i samsvar med reviderte teikningar og kart datert 21.01.22.

Det ligg føre uttale frå Brannførebyggjande avd. av 18.08.21:

«Området må tilretteleggast for tilkomst og slukking for brannvesen i samsvar med Teknisk forskrift.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla den 6.04.21 og den 12.05.21.

Det ligg føre 4 merknader: 2 merknader frå eigar av gbnr 322/65, 1 merknad frå eigar av gbnr 322/80 og 1 merknad frå eigar av gbnr 322/77, 190.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 01.06.21. Ansvarleg søkjar opplyser at:

NABOVARSEL 1

KOMMENTAR TIL MERKNAD

Iona Hrafnisdottir  ksnes Hrafnhildur, gnr. 322 bnr. 65, vedlegg C-4:

Merknad:

1. Plassering av høgde bygningar ovanfor hennas eigedom som vil påverke/begrense/forhindre solforhold på hennar eigedom, som igjen påverkar verdien på eigedomen på ein negativ m te

Vurdering:

1. Varselet omhandlar nye bygningar, og ikkje nytt vass- og avlaupsanlegg. Ser derfor bort frå denne merknaden i gjeldande søknad.

Furefjellet Invest AS, gnr. 322 bnr. 80, vedlegg C-5:

Merknad:

2. Furefjellet AS held på med VA-plan for områdeplan Dalstø-Mjåtveitmarka og i den forbindelse er det planlagt vassleidning i gangvegen gjennom Sveåsen. Fordrøyningsmagasin FM1 vil gjere det vanskelege å leggje vassleidning i gangvegen og Furefjellet ønsker felles planlegging slik at ein fin gode løysningar.

Vurdering:

2. Det har vort dialog mellom Sveåsen AS og Furefjellet AS, og det er blitt avtalt samarbeid av bygging av ny vassleidning som skal liggje i gangvegen. Leidninga er no planlagt lagt langs og forbi magasin FM1 slik Furefjellet AS ønsker, for ein lettare framtidig tilkopling.

NABOVARSEL 2

KOMMENTAR TIL MERKNAD

Iona Hrafnisdóttir Óksnes Hrafnhildur, gnr. 322 bnr. 65, vedlegg C-6:

Merknad:

3. Merknader gjeld det same som i «Nabovarsel 1 – merknad 1».

Vurdering:

3. Varselet omhandlar nye bygningar, og ikkje nytt vass- og avlaupsanlegg. Ser derfor bort frå denne merknaden i gjeldande søknad

Rygir Tomteutvikling AS, gnr. 322 bnr. 77 og 190, vedlegg C-7:

Merknad:

4. VA-plan tilseier at alt overvatn ledast til terreng via to fordrøyningsmagasin. Dette kan medføre problem for bustadfelt B5 (gnr. 322 bnr. 77) som er under utbygging av Mjåtveitmarka B16 AS. Gjeld spesielt utløp frå FM2. Det går ikkje lenger bekk gjennom B5. Den ligg i rør, så vatnet frå felt i nabovarsel vil kunne, i situasjonar med mykje nedbør, renne opp på bakken gjennom felt B5.

Vurdering:

4. Det er utført berekningar for dimensjonerande fordrøyningsanlegg som tilseier at utløpsmengda etter utbygging av veger ikkje er større en kva det er i dagens situasjon. Anlegget består av fordrøyningskummar og magasin som skal fange opp og fordrøye overvatnet. Gjer oppmerksom på at berekningane ikkje omfattar tomtane for ein bustader, og dette blir handtert i neste byggetrinn. Ved eventuelle flaumsituasjonar vil mesteparten av overvatnet ha avrenning i Veg 1.2 ned mot vegen Mjåtveitmarka.

Handtering av overvatn i dagens situasjon og flaumveg gjennom gbnr. 322/77 må vere løyst i utbygginga av dette feltet.

Ved utbetring av gangvegen i områdeplanen kan det etablerast avskjerande veggrøft for å hindre at overvatnet renn over gangvegen og inn på gbnr. 322/77.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.01.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 322/190 skal samtykka til at tiltaket kan utførast slik det er omsøkt før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga har i sak 21/10465 vedtak datert 03.02.22 gjeve dispensasjon og avkjørselsløyve slik det er omsøkt i kart av 21.09.21.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det skal søkjast om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg.

Avkøyrsløse til offentleg kommunal veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 21/10465 vedtak datert 03.02.22. Det ligg ikkje føre tinglyst avtale om vegrett. Det skal ettersendast ved søknad om igangsetjing.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser veg, VA-anlegg og avkøyrsløse. 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 skjøn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknader til infrastruktur i bustadfelt.

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 byggtknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemper, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale ramar, 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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Søklar grunngjev dispensasjonen slik:

Vendehammaren bør byggjast i samsvar med krav frå handbok N100, og vil dermed avvike frå regulerte linjer, ettersom dei regulerte linjene følger eigedomsgrenser i staden for korrekt vegteknisk utforming.

Ein konsekvens av å bygge vendehammar i høve til krav, er at den delvis vil delvis ligge inne på areal som i reguleringsplanen er satt av til bustadformål. Dette vil føre til at tilgjengeleg tomteareal vil bli redusert.

BEGRUNNELSE FOR DISPENSASJON

I motsetning til prosjektert veg, er ikkje regulerte veglinjer i samsvar med krav gitt av handbok N100. For at dimensjonerande køyretøy skal ha moglegheit til å snu, må vendehammaren byggjast i høve til krava.

Konsekvensen ved at vendehammaren blir bygd inne på areal for bustadformål blir sett på som uviktig, då det er tillate å bygge veg inne på dette arealet.

Det søkjast dispensasjon frå reguleringsplanen for å kunne tilfredsstille krava som er gitt av handbok N100 for dimensjonering av vendehammar for dimensjonerande køyretøy, liten lastebil (LL), og for at vendehammaren skal kunne verte køyrbar.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å gje dispensasjon når tryggleiken i trafikken vert ivareteke.

Omsyna som ligg bak planføremål bustadområde er å tilfredsstille bukvaliteter, å setje av nok areal til bustadplassering og uteopphaldsareal. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsynet bak føresegna vert vesentleg tilsidesett ved justering av avkøyrsløse og snuhammar i denne saka.

Kommune viser til hovudmomenta som vart nytta i vurdering av dispensasjon:

- Omsyn til trafikktryggleik
- Omsyn til utforming av snuhammar i samsvar med krav i handboka N100
- Omsyn til lite presedens verknad i denne saka
- Omsyn til reduksjon av bustadareal

Ein dispensasjon i denne saka skal etter kommunens syn ikkje kunne skape presedens for eigedommar i område, pga. utbyggjar etablerer infrastruktur for samla bustadfelt Sveåsen med 25 leilegheiter.

Ulempe ved dispensasjon er reduksjon av bustadarealet, som er ubetydeleg då delar av arealet ligg utanfor byggjegrænse om kan ikkje byggjast eller reknast som uteopphaldsareal med gode bukvaliteter.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at trafikksituasjonen vert utbetra og snuhammar vert utført i samsvar med vegstandard i Handboka N100.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå bustadføremål er oppfylt.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden ved reviderte teikningar og kart av 21.09.21.

Privatrettslege tilhøve

Avtaler om vegrett skal ettersendast.

Nabomerknad

Vurdering

Kommune legg søkjar sine kommentarar til nabomerknader til grunn:

1. Merknader frå eigar av gbnr 322/65 som går på høgd til framtidige bustader, tap av sol og verdi på eigedommen kan ikkje takast til følgje ved godkjenning av infrastruktur i form av veg, VA-anlegg. Desse merknader må handsamast ved eigen søknad om bustader.
2. Merknaden frå eigar gbnr 322/80 som går på samarbeid i utføring av vassleidningar er teke til følgje av søkjar.
3. Merknaden frå eigar av gbnr 322/77 og 190 går på handtering av overvatn som kan medføre problem for bygging i felt B5 seinare. Søkjar svarer at det er utført berekning av fordrøyningsanlegg som tilseier at utløpsmengde er ikkje større enn i dag. Ved utbetring av gangveg i områdeplanen kan det etablerast avskjerande vegggrøft for å hindre overvatn inntil gbnr 322/77.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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 vurderer at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova og at det skal utførast avbøtande tiltak ved utbygging.

Området Sveåsen er en del av reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Området er regulert til bustad, hhv. frittliggjande einebustader (B1) og konsentrert småhusbebyggelse (B3). Tiltaket vil medføre sprengingsarbeid i forbindelse med etablering av infrastruktur, samt planering av tomter. Størst inngrep i terrenget blir det der vegen går opp i området langs gnr/bnr 22/148 i Veg 1 opp til påkobling Veg 1.2.

Sveåsen ligg innafor nedbørsfelt til Mjåtveitelva, og overflateavrenning herifrå har kort veg til Kloppedalsbekken og vidare til Mjåtveitelva. Store deler av området heller mot Kloppedalsbekken.

Søkjar skrivar:

I forbindelse med områdeplan for Dalstø-Mjåtveit ble nærområdet til Sveåsen kartlagt og verdivurdert for naturmangfold (Eilertsen & Blanck 2018). Selve Sveåsen var utanfor kartleggingsområdet, men en sidebekk til Mjåtveitelva var delvis innanfor kartleggingsområdet. Sidebekken inngår i influensområdet til det aktuelle tiltaket.

I forbindelse med elvemuslingar i Mjåtveitelva, har Rådgivende Biologer AS utarbeida to rapportar:

1. Vurdering av påverknig på Mjåtveitelva a. I kapittel «Avbøtende tiltak» på side 6-7, er det nemnd fleire tiltak som må/bør utførast i anleggsfasen og driftsfasen for å gi tilstrekkeleg avbøtande effekt.

2. Vurdering etter naturmangfoldsloven. a. På side 3 står det følgjande «*Hvilke avbøtende tiltak som brukes og kombinasjonen av disse blir besluttet i samråd med tiltakshaver.*

Etter mangelbrev frå kommune av 01.07.21 har Rådgivende biologer AS utarbeidet revidert notat for både «Vurdering etter naturmangfoldsloven» av 09.09.21 og «Vurdering av påverknig på Mjåtveitelva ved boligutbygging på Sveåsen i Alver kommune» den 20.09.21, kor verknad av tiltaka på Mjåtveitelva konkludert slik:

Selv om det ikke er planlagt arealbeslag i sidebekken til Mjåtveitelva vil anleggsarbeidet medføre tilrenning til sidebekken mens arbeidet pågår og dette kan forringe vannkvaliteten og livsmiljøet til elvemusling (VU). Tilrenning i anleggsfasen kan gi påverknig ned til selve Mjåtveitelva siden dagens fangdammer ikke fungerer etter hensikten.

Oppsummering

Den samlede belastningen på Mjåtveitelva og elvemuslingbestanden er allerede stor, og dersom det ikke utføres avbøtende tiltak i anleggsfasen vil en utbygging av Sveåsen bidra til å øke belastningen.

De foreslåtte avbøtende tiltakene kan redusere konsekvensen for sidebekken fra middels negativ (--) til noe negativ (-). Selv om alle de foreslåtte avbøtende tiltakene gjennomføres vil det likevel være en viss risiko for utslipp til bekken, for eksempel om det skulle komme uventet store mengder nedbør. Det vil også være vanskelig å utbedre fangdammer uten risiko for tilførsler i anleggsperioden og av den grunn blir ikke påvirkningen ubetydelig, selv om alle avbøtende tiltak gjennomføres.

For Mjåtveitelva vil konsekvensen trolig ikke kunne reduseres fra noe negativ (-) til tilnærmet ubetydelig (0) selv om avbøtende tiltakene gjennomføres.

Søkjær skrivar i følgjebrev av 21.09.21:

«Rådgivende Biologer har konkludert slik om Føre-var prinsippet etter Naturmangfaldlova § 9:

«Føre-var-prinsippet vurderes å ikke komme til anvendelse i dette tilfellet, siden det ikke er mangel på kunnskap om tiltakets virkninger for naturmiljøet, kun en viss usikkerhet knyttet til i hvor stor grad foreslåtte tiltak vil være avbøtende.»

Lekkasjen, og det mangelfulle funksjonsnivået fangdam 2 har hatt, har vore kjent for utbygger av Mjåtveit Næringspark og kommunen i årevis utan at det har blitt iverksett tiltak for å utbetra fangdammen. Tiltakshavar for Sveåsen vil utbetre fangdammen for å stoppe lekkasjen og auke volumet ved å gjere denne høgare. Dette vil gjere at denne viktige fangdammen fungerer betre enn då han vart etablert, og vesentleg betre enn den gjer i dag.

Rådgivende Biologer har konkludert slik om utbetring av fangdammane (2 og 4):

«Tiltakshaver har en plan for avbøtende tiltak som også omfatter utbedring av dagens fangdammer i Mjåtveitelva. Fangdammane kan ikke utbedres uten risiko for tilførsler i anleggsperioden, men å få utbedret disse vil på lang sikt være et positivt tiltak for elvemuslingsbestanden i vassdraget, forutsatt at de fungerer etter hensikten.» I tillegg til utbetring av fangdammane 2 og 4, legg tiltakshavar opp til å auka kapasiteten i fangdam 3 monaleg med sedimenteringscontainerar under anleggsperioden.

Saman med ei rekkje andre tiltak i samband med utbygginga har tiltakshavar tatt ned risikoen for utilsikta hendingar til at det vil vere menneskeleg svikt eller forhold som ligg utafor vår kontroll som er årsaka til eventuelle hendingar til ugunst for elvemuslingane i anleggsperioden.

På bakgrunn av den tidlegare rapporten frå Rådgivende Biologer om flytting av elvemuslingar og eventuell verknad av inngrep i og rundt elv/vassdrag meinte kommunen at tiltakshavar måtte vurdere tiltaket etter diverse andre lover. Når Rådgivende Biologer no har vurdert det slik at tiltaket om å flytta elvemuslingar ikkje lenger er aktuelt, og at inngrep i samband med utbetring og oppgradering av eksisterande fangdammar **er naudsynt** om ein skal kunne betre vilkåra for elvemuslingar, kan ikkje tiltakshavar sjå at det tilfører saka noko meir kunnskap enn om ein vurderer tiltaket etter Naturmangfaldslova.»

I e-posten av 04.02.22 skrivar søkjar at Rådgivende Biologer AS har foreslått gjennomsnittleg turbiditetens verdi på 2,4 FNU ved prøvetaking av overvatn.

Statsforvaltaren kjem med uttale den 13.12.21, kor han tilrår at gjennomsnittleg turbiditetens verdi skal vere på maks. 2,0 FNU ved prøvetaking av overvatn.

Kommunen hadde telefonsamtale med Statsforvaltaren i Vestlandet den 10.02.22, kor konklusjonen ble at det er tilfredsstillande å krevje gjennomsnitt verdi for turbiditeten på maks. 2,2 FNU etter avbøtande tiltaka vert satt i gang.

Konklusjon:

Alver kommune set krav om vasskvalitet for avrenning frå utbyggingsområdet Sveåsen på < 2,2 FNU for gjennomsnittleg turbiditet på følgjande vilkår:

1. Vassprøvane må takast etter fangdam 3 og med ein frekvens på minimum to målingar i veka.
2. Det må utførast dagleg visuell kontroll av dam 2 og 3, med foto (gjerne mobilfoto) som dokumentasjon av situasjonen i dam 3. Utbyggjar må føre skriftleg dokumentasjon på utført kontroll.
3. Resultat av alle vassprøvane på over 2,2 FNU skal sendast fortløpande til Alver kommune, og byggjearbeid skal stansast om vassprøvar har gjennomsnitt verdi på over 2,2 FNU for turbiditet til utbetring av avbøtande tiltak er gjennomført.

Vurderinga av krav til gjennomsnittleg turbiditetens verdi på 2,2 FNU ved prøvetaking av overvatn er mellombels vurdering av Alver kommune i samråd med Statsforvaltaren i Vestlandet. Dette tema er ikkje forsket nok og det er meget utforordrande å vite kva vert verknad for muslingar i Mjåtveitelva på sikt.

Det kan kome nye avbøtande krav i byggjeprosessen i framtida om situasjonen vert forverre.

Kommune vurderer at kunnskapsgrunnlaget (§ 8) er godt og føre-var prinsippet (§ 9) kan gjere seg gjeldande på vilkår satt i vedtaket. Vidare er det synt til at samla belastning på økosystemet (§ 10) vil auke noko av tiltaket, men at nokre av side elvene vil få auka belastning.

Rådgivende Biologer AS har vurdert at etablerte avbøtande tiltak skal utbetre dagens situasjon med forureininga i Mjåtveitelva, difor setjast det høgare krav til overvasskvalitet enn dagens situasjon viser i nokon vassprøver frå 2021.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast 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.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune 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 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.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/5193

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Reviderte teikningar i høve uttale VEG - gbnr 322/247 Mjåtveit - Sveåsen
Svar på innsendte reviderte teikningar - Mjåtveitmarka, Sveåsen boligfelt - gbnr 322_247 Mjåtveit
Dispensasjon - GBNR 322/247- avkøyrsløve og veg - Sveåsen bustadfelt Mjåtveit
Dispensasjon for avstandskrav til kommunalt leidningsanlegg iht. VA-norm for Alver kommune Gbnr. 322/247 Sveåsen
18055-Tegningsliste 20220121
18055-GH02B
18055-U05
18055-U04A
18055-GH01B
18055-C04
18055-B01A
18055-C01A

Kopi til:

Alexander Helle			
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG
Furefjellet Invest AS	Myrtveitvegen 39	5919	Frekhaug
Hans Kristian Dolmen			
Hrafnhildur Jona Hrafnisdottir Øksnes	Blomhaugane 40	5943	Austrheim
Rygir Tomteutvikling AS	Postboks 250	4068	Stavanger
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Sveåsen AS	Strandgaten 9	5013	BERGEN

Mottakarar:
Haugen Vva AS

Kanalveien 5 5068

BERGEN

