



HAMMERVOLL ◊ PIND

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Vår referanse: 11158 - RHV  
Ansvarlig advokat: Randi Hansen Våge  
Dokumentnummer: 73684

E-post: [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Bergen, den 25.02.2021

## **SAK 20/13980 – 1/14 ØSTERGÅRDEN – OVERSENDER TILLEGGSDOKUMENTASJON I FORBINDELSE MED SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGTOMT**

Det vises til vår søknad om fradeling av tomt rundt eksisterende bolighus, fradeling av nausttomt og fradeling og ny boligtomt på ovenfornevnte eiendom, innsendt kommunen den 10.08.20.

Alver kommune har i brev av 12.10.20 bedt om ytterligere opplysninger i forbindelse med dispensasjonssøknadene. På vegne av tiltakshaver innsendes herved de etterspurte opplysningene, sammen med en kort redegjørelse.

Det bes om at kommunen oppretter én sak for hver søknad i sitt saksbehandlingssystem, og at eventuelt nye tildelte saksnummer meddeles til undertegnede.

### **1 FRADELINGSKART**

Vedlagt oversendes oppdatert fradelingskart, som tydelig viser hvor de nye eiendomsgrensene til eiendommen skal ligge. Tomten som søkes fratelt er markert med gul farge.

### **2 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KPA SITT KRAV TIL REGULERINGSPLAN**

Det søkes dispensasjon fra *Kommuneplan i Meland (delplan i Alver)* pkt. 1.2.2 (krav til reguleringsplan) for fradeling av ny boligtomt på gbnr. 1/14.

Begrunnet søknad om dispensasjon vedlegges.

OSLO / BERGEN / STAVANGER



### 3 NABOVARSEL

Dispensasjonssøknadene ble nabovarslet den 13.11.20. Gjenpart av nabovarsel og kvitteringsliste vedlegges.

Det er mottatt én nabomerknad fra eier av gbnr. 1/33, Tor Eirik Thorsen. Fra merknaden gjengis følgende hovedbegrunnelse:

- *«Som omtalt i svar, datert 20.juni 2020, på tidligere nabovarsel har vår eiendom veirett mellom kommuneveien og eiendommen. Den planlagte tilkomsten til omsøkt bolig ser ut til å benytte den samme veien som vi bruker frem til vår eiendom. Vi er avhengig av å parkere i veien som eneste mulighet. Det vil dermed bli umulig å holde åpen tilkomst til den omsøkte boligen.*
- *Vi mener også at økt trafikk på denne avkjørselen til kommuneveien vil medføre risiko for ulykker. Biltrafikken i området har økt kraftig. Kjøretøy som kommer fra øst til krysset ved Høgdene har ofte høy fart opp en lite oversiktlig bakketopp der vår avkjørsel ligger. På motsatt side av veien ligger også avkjørselen opp til bolighus (eier Jakob Flatøy, avd.) og som er ikke synlig for trafikken fra vest.*
- *Kommunevein langs det omsøkte området er lite egnet for større belastning — den er delvis mørklagt, er uten fortau og har bare møteplass opp en privat sidvei*  
...
- *Når det gjelder avløp, kjenner vi ikke til at det foreligger noen avløpsledninger i veiens sørlige løp. Vår bolig og de fleste andre i området, også Høgdene, har en privat avløpsløsning som ble bygget da byggfirma Walde i sin tid regulerte store deler av området for bebyggelse. Kapasiteten på denne ledningen er forlenget maksimalt belastet og vil ikke tåle ytterligere tilkoplinger.*  
...
- *I prinsippet er vi ikke imot at det planlegges ny boligtomt som omtalt, men stiller oss noe undrende til at «..omsøkt bolig vil bidra til både forskjønnelse og berikelse..» Dersom man skal hengi seg til estetiske betraktninger er det omvendt vår vurdering at veien mot nord/ vest opp fra bakken (Høgdene-krysset) og langs dalen mot det tidligere skolehuset er en grønn lunge i området med betydelige visuelle kvaliteter (bortsett fra synet av den råtnende skogen opp mot Krålchøyen (Kråkhaugen).»*

Hva gjelder Thorsen sin avkjørsel vil tiltakshaver at nabo her har tatt seg til rette og laget en avkjørsel som ikke er godkjent verken av grunneier eller kommunen. Thorsen sin bruk av Sundt sin eiendom er dessuten ulovlig, da han ikke har noen privatrettslig rettighet til dette. Sundt har gjentatte ganger forlagt at bruke av deres eiendom skal opphøre, uten at nabo synes å ha respektert dette.

For tiltakshaver fremstår det som åpenbart at kommunen ikke kan legge vekt på en nabomerknad og anførsel som ikke er dokumenter gjennom en privatrettslig avtale.



Hva gjelder trafikk på den kommunale veien, vil tiltakshaver bemerke at Alver kommune ved samferdsel har gitt tillatelse til å etablere en ny avkjørsel som omsøkt. Den nye avkjørselen vil tilfredsstillende de tekniske kravene til avkjørsler til offentlig vei. Det må legges til grunn at kommunen i forbindelse med sin vurdering av søknaden også har sett hen til trafikkbelastningen i Flatøyvegen, og konkludert med at denne ikke er så vidt omfattende at avkjøringstillatelse ikke kan gis.

Forholdet til nødvendig teknisk infrastruktur er kommentert nedenfor i pkt. 4. Denne argumentasjonen gjengis ikke her.

Oppsummert kan tiltakshaver ikke se at nabomerknadene skal tillegges vekt i saken.

#### **4 TILKNYTNING TIL VEI, VANN OG AVLØP**

Eiendommen har avkjørsel direkte fra kommunal vei. Alver kommune har gitt avkjøringstillatelse den 15.02.21. Avkjøringstillatelse og kart/ terrengprofiler som viser avkjørsel finnes i vedlegg 6 og 7.

Eiendommen er grenser tilknyttet offentlig vannledning som allerede ligger i Flatøyvegen. Den offentlige vannledningen fremgår også av det vedlagte situasjonskartet, datert 10.11.20.

Tiltakshaver vil etablere avløp via et VA Minirensanlegg, med utslipp til sjø. Vedlegg 8 viser hvor anlegget skal plasseres og hvordan det er dimensjonert. Anlegget, inkludert ledninger, vil i sin helhet være plassert på tiltakshaver sin eiendom. Det er således ikke nødvendig å innhente privatrettslige rettigheter.

Som det fremgår av vedlagte kart, legges det opp til at to hytter også kan koble seg på anlegget. Det vil også være mulig å koble eksisterende enebolig på eiendommen til anlegget. I sum ansees dette som svært positivt for området, da løsningen vil innebære at eksisterende avløpsløsninger saneres. et felles avløpsanlegg

#### **5 TOPOGRAFI OG KRAVET TIL TRYGG BYGGEGRUNN**

I vedlegg 10 og 11 er det inntatt et situasjonskart og terrengprofiler som illustrerer hvordan den nye boligtomten kan bebygges. Som det fremgår av disse tegningene er det fullt mulig å oppføre en enebolig på tomten, uten at den eller dens utearealer eller parkering ligger i skredfarlig område. Kravet til trygg byggegrunn i plan- og bygningsloven § 28-1 ansees dermed ivaretatt.

#### **6 OPPSUMMERT**

Dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon, kan undertegnede kontaktes.



Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

**Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS**

ØISTEIN SANDSTÅ JACOBSEN

*Senioradvokat*

[oistein.jacobsen@hammervollpind.no](mailto:oistein.jacobsen@hammervollpind.no)

Vedlegg:

1. Oppdatert situasjonskart, datert 27.03.20
2. Søknad om dispensasjon
3. Gjenpart av nabovarsel, ny boligtomt
4. Nabomerknad fra eier av gnr. 1, bnr. 33
5. Kvittering for nabovarsel
6. Avkjøringstillatelse, ny boligtomt
7. Kart og terrengprofil, avkjørsel
8. VA-kart
9. Kart, avløpsløsning
10. Illustrasjonskart, ny bolig
11. Terrengprofiler, ny bolig