



Reigstad Bygg og Eigedom AS  
Osterfjordvegen 124  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/2889 - 21/29666

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

Dato:  
10.05.2021

## Løyve til planering av område BB4 - gbnr 137/803 Alver

**Administrativt vedtak:** Saknr: 525/21  
**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 BB4, f\_L6 og delar av f\_L5 og f\_L7, slik det går fram av søknaden og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket som skal planerast er vist i situasjonsplan datert 02.03.2021, 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.

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

1. Rekkefølgjekrav 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.

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om planering av byggeområde for bustadar BB4. Tiltaket vil i tillegg omfatta arealet som er avsett til leikeplass f\_L6 og delar av f\_L5 og f\_L7, slik at det planerte arealet dekkar arealet som er sett av til parkeringskjellar #2.

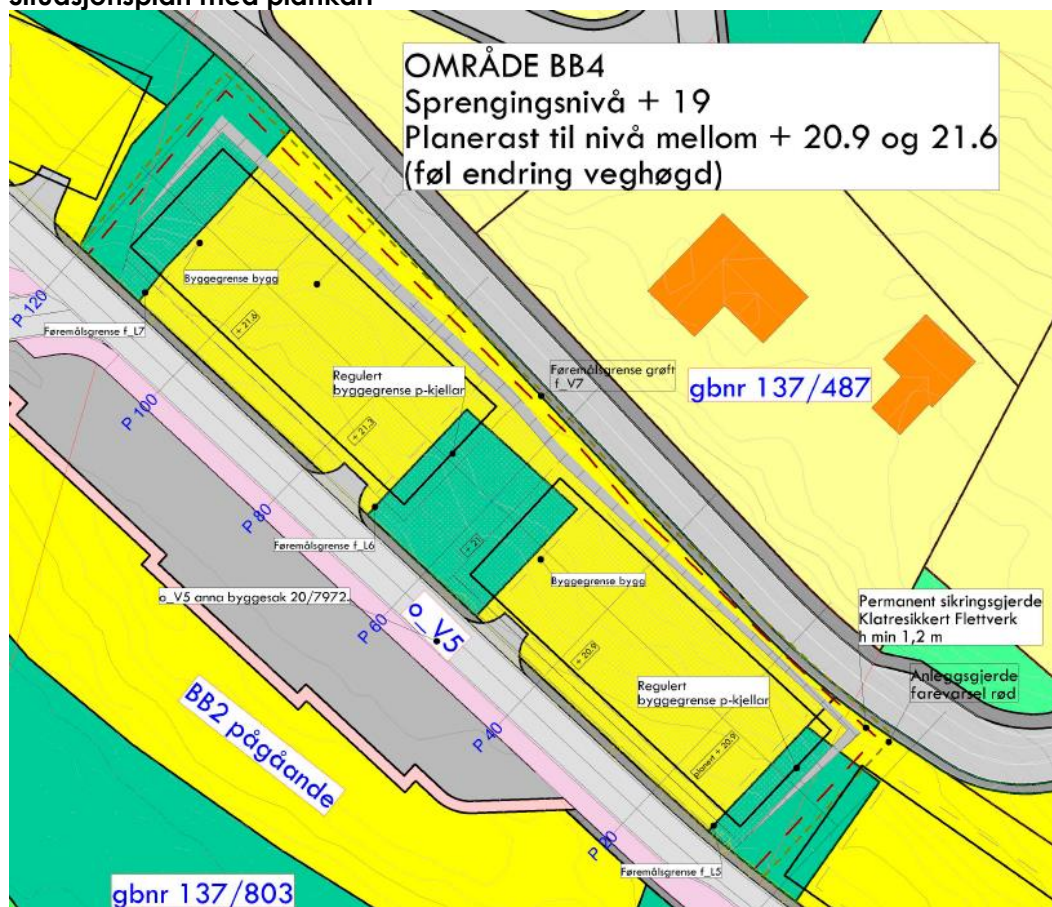
Søkjar ønskjer å planera arealet for å dempa belastninga knytt til anleggsarbeidet for bebuarar, arbeidarar og andre naboar til området. Det er i tillegg ønskje om å nytta det planerte området til riggområde knytt til byggearbeidet på området BB2. Søknad om oppføring av bustadar vil verta send inn som 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 25.03.2021.

### Situasjonsplan med plankart



### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 25.03.2021.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kubbaletet, planid. 1263 – 201107, er definert som byggeområdet for bustadblokker, BB4, og felles leikeareal f\_L5, f\_L6 og f\_L7. #2 viser omtrentleg utstrekning av parkeringskjellar i grunnen.

### Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Søkjar har etter at nabofristen gjekk ut mottatt merknad frå nabo på gbnr 137/38, som ønskjer at felles veg f\_V7 skal etablerast som del av tiltaket.

Søkjar skriv at det ikkje er konkrete planar om realisering av f\_V7 per i dag.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.03.2021.

Sprengingsnivået er oppgitt til kote + 19. Området vert grovplanert i ei høgd oppgitt frå kote ca. +20,9 til kote ca. +21,6 moh.

### **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. Avkøyrsla til offentleg veg fyl av godkjend reguleringsplan.

### **Terrenghandsaming**

Teikningar 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 byggteknisk 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.

Det fyl 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 går fram av søknaden.

### **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**

Nabomerknaden gjeld innspel om etablering av tiltak som ikkje er del av søknaden. Kommunen tek berre stilling til det omsøkte tiltaket. Merknaden vert ikkje tatt til følge.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 2.

### **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. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, 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 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.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. 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.: 21/2889**

**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 BB4 1-500 A3 gbnr 137-803 02032021  
D-2 Situasjonsplan med regplanfarger Planering BB4 1-500 A3  
E-1 Snitt p20  
E-2 Snitt p40  
E-3 Snitt p60  
E-4 Snitt p80  
E-5 Snitt p100

**Kopi til:**

Sommerro Panorama AS                      Osterfjordvegen 124    5914                      ISDALSTØ

**Mottakarar:**

Reigstad Bygg og Eigedom AS              Osterfjordvegen 124    5914                      ISDALSTØ