



En Til En Arkitekter AS  
Marianne Ø. Aasebø  
Vaskerelven 8  
5014 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/1514 - 22/40212

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
03.06.2022

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av leilighetsbygg -  
Sveåsen felt B3, tiltak B leilighetsbygg - gbnr 322/247 Mjåtveit

**Administrativt vedtak:** Saknr: 576/22  
**Tiltakshavar:** Sveåsen AS  
**Ansvarleg søkjar:** En Til En Arkitekter AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegn pkt. 2.2.3 om krav til minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal for 4 bueiningar i 2.etasje. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av leilegheitsbygg med 8 bueiningar i Sveåsen felt B3 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.05.2022 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan av 21.01.2022.
4. Avrenning frå Sveåsen skal gå til fangdam 3.
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 offentlig 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 igangsettingsløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Avtale om vegrett skal liggje føre.
2. Avtale om utføring av delar av tiltak- varmekablar i privat veg på gbnr 322/190 skal liggje føre.
3. Det skal utførast jamleg visuell kontroll av dam 2 og 3, med foto ( gjerne mobilfoto) som dokumentasjon av situasjonen i dam 3. Avrenning for tiltaket skal ikkje skje mot dam 2.
4. Vassprøver må takast etter fangdam 3, og med ein frekvens på minimum to målingar i veka. Resultat av vassprøver skal oppbevarast for kontroll. Det skal gjevast melding til kommunen om gjennomsnitt vassprøvar på over 2,2 FNU. I tilfelle overskriding skal arbeidar stansast omgåande til utbetring av avbøtande tiltaka er gjennomført.
5. Plan for lagring av massar skal leggast fram seinast ved søknad om igangsetting.
6. Søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg skal innleverast før igangsetjingsløyve vert gjeve.
7. Renovasjonsplass skal godkjennast av NGIR.

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

1. Dokumentasjon på at Leik/opphaldsareal og parkeringsplassar er opparbeidd.
2. Oppsamlingsplass for renovasjon og post skal vere opparbeidd.
3. Rapport for avfallshandtering skal sendast inn.
4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløve i sak 21/5193.
5. Godkjenning av veg, avkøyrsløve og VA-anlegg av Samferdsel avdelinga.
6. Vegsystem med varmekablar skal vere på plass og fungere ved bruksløyve/ferdigattest. Varmekablane skal ha eigen måler og skal driftast/vedlikehaldas av utbygger i byggjefasen.
7. Rekkefølgekav i reguleringsplan skal være oppfylt.
8. 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.
9. Det skal lagast ordning for oppfølging av vasskvalitet på overvatn med evt. prøvetaking, analyse og rapportering til kommune.
10. Drift og vedlikehald av varmekablar i veg må førast over på vellag for Sveåsen.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

**SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av leilegheitsbygg med 8 bueiningar over 2 etasjar med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 678 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 39,96 % BRA.

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

Veg og avkøyrslø skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 21/10465, datert 03.02.22.

Det er gjeve rammeløyve i sak 21/5193 den 16.02.22 for oppføring av veg, VA-anlegg for heile feltet Sveåsen med 25 bueiningar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn pkt. 2.2.3 som sett krav om minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal for dei 4 leilegheitene i 2. etasje.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.02.2022 og supplert 20.05.2022 og 25.05.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 01.04.2022 (1) og 25.05.2022 (2):

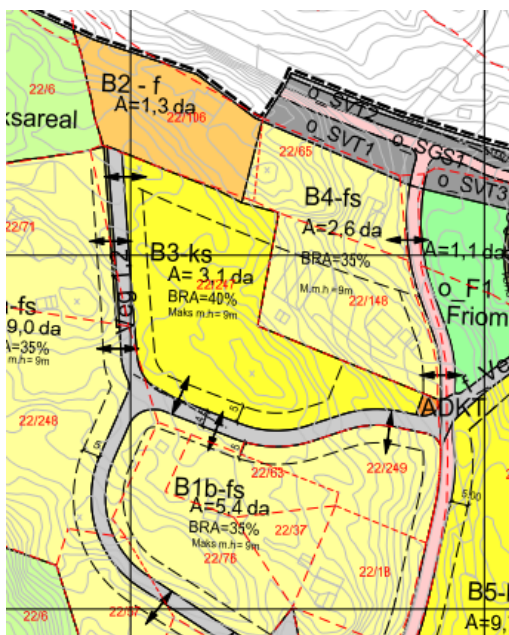
1. Situasjonsskart i 1:500.
2. Tilsvar på nabomerknad frå Mjåtveit Næringspark.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 25.02.2022 og 31.05.2022. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002 er definert som boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse (B3).

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



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om minimumskravet til privat uteopphaldsareal på 25 m<sup>2</sup> pr buening for dei 4 leilighetene i 2.etasje, jf. reguleringsføresegn pkt. 2.2.3.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

### Begrunnelse

Privat uteoppholdsareal på minimum 25 m<sup>2</sup> vurderes generelt som uforholdsmessig stort for leiligheter, og man må derfor kunne vurdere å gå ned på arealkravet. Altanene på 8,5 – 14,3 m<sup>2</sup> er bedre tilpasset leilighetsstørrelsene på henholdsvis 60 og 80 m<sup>2</sup> BRA. Altanene vil bli funksjonelle og vil få svært gode kvaliteter:

- Beliggenhet på fasade mot sørvest gir svært gode solforhold
- Inntrukket i fasade med takoverbygg gjør at man kan sitte skjernet for vær og innsyn
- God tilgjengelighet fra stue/kjøkken
- Tilstrekkelig plass til møblering

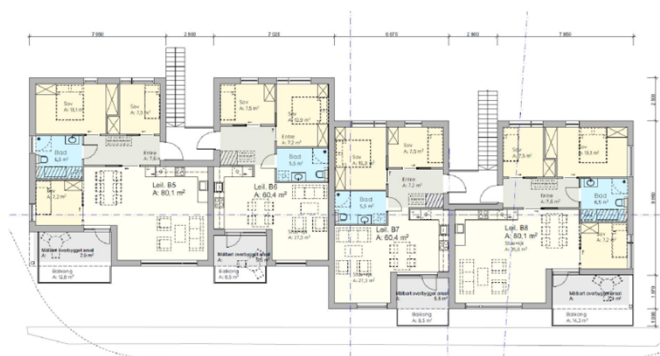
Større altaner/terrasser ville blitt uforholdsmessig store i forhold til byggets utforming og arkitektur. Bygningen er planlagt med en kompakt bygningskropp uten sprang mellom 1. og 2. etasje, noe som er en stor fordel for energieffektivisering. Å etablere utearealene som terrasser i 2. etasje ville være urasjonelt, da det ville skapt varmetap og krevd mer isolasjon. Større, utenpåliggende altaner i forhold til det som er planlagt ville skapt mer skygge på fasader på leiligheter i 1. etasje og på utearealer på bakkeplan. Å øke andelen felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav vil være positivt for barn og unge og øke attraktiviteten for barnefamilier.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at kjøper kunne fått større privat uteareal. Selv om man har gått ned på størrelsene, vurderes kvaliteten å være svært god. I tillegg økes felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav tilsvarende. Dette veier opp for reduksjonen i privat areal.

Etter dette kan vi ikke se at en dispensasjon fra minimumskravet til privat uteoppholdsareal vil medføre vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse for øvrig. Etter en samlet vurdering vurderes fordelene som klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vi kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal for nye boenheter. Minimumskravet til privat uteoppholdsareal er 25 m<sup>2</sup> per enhet, altså til sammen 100 m<sup>2</sup>. Altanene utgjør samlet 14,3+8,5+8,5+12,8 = 44,1 m<sup>2</sup>. Differansen i forhold til kravet er 55,9 m<sup>2</sup>. Dette arealet legges til felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav.

Leilighetsnummer	Leilighetsstørrelse	Størrelse altan
B5	80 m <sup>2</sup> BRA	14,3 m <sup>2</sup>
B6	60 m <sup>2</sup> BRA	8,5 m <sup>2</sup>
B7	60 m <sup>2</sup> BRA	8,5 m <sup>2</sup>
B8	80 m <sup>2</sup> BRA	12,8 m <sup>2</sup>



Figur 1 Planløsning leilighetsbygg 2. etasje.

### Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Det er ikkje motteke uttale innan fristen på 4 veker.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 322/106:

Merknaden gjelder enebolig tomt B1a-01 og felt B3. Merknadsstiller mener hun vil miste en god del av sitt private område, at ny parkeringsplass og enebolig vil skape innsyn til hennes fritidseiendom. Som kompensasjon ønsker hun å koble seg på den planlagte vegen til en rimelig pris.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 10.02.2022. Ansvarleg søkjar opplyser at:

«Privat område» forstås som uteareal (terrasse og hage) på sørsiden av hytten. Nye tiltak er planlagt etter gjeldende bestemmelser. Det må forventes at situasjonen endre seg for gnr. 322 bnr. 106 når den grenser til et regulert boligområde. Nybygg er plassert i 11-15 meters avstand fra eiendomsgrense, så planlagt bebyggelse vil ikke gi dårligere solforhold på eiendommen. Det er vektlagt å finne en god terrengtilpasning og komprimert høyde med valgt takform. Tiltakshaver er positiv til tilkobling til veg og har dialog med nabo om dette. Videre prosjektering og en eventuell søknad må ivaretas av gnr. 322 bnr. 106.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 322/71:

Merknaden gjelder planlagt enebolig på tomt B1a-02. Nabo er bekymret for innsyn fra planlagt takterrasse til hans tomt og hage/dam. Han mener planlagt kotehøyde k+53 (planeringshøyden) er noe høyt og foreslås at den senkes noe samt å sette opp levegg på takterrasse for å hindre innsyn.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 10.02.2022. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Å legge bygget lavere i terrenget vil være svært uheldig da det vil medføre større terrenginngrep. Planlagt planeringshøyde samsvarer i størst mulig grad med naturlig terreng på tomten, øvrige tomter og adkomstvei. Planlagt høyder på bygg er innenfor rammene av reguleringsplan og plan og bygningsloven. Forslag om å senke bygget tas ikke til følge. Ønske om levegg imøtegår. Legge inn levegg i tegninger.

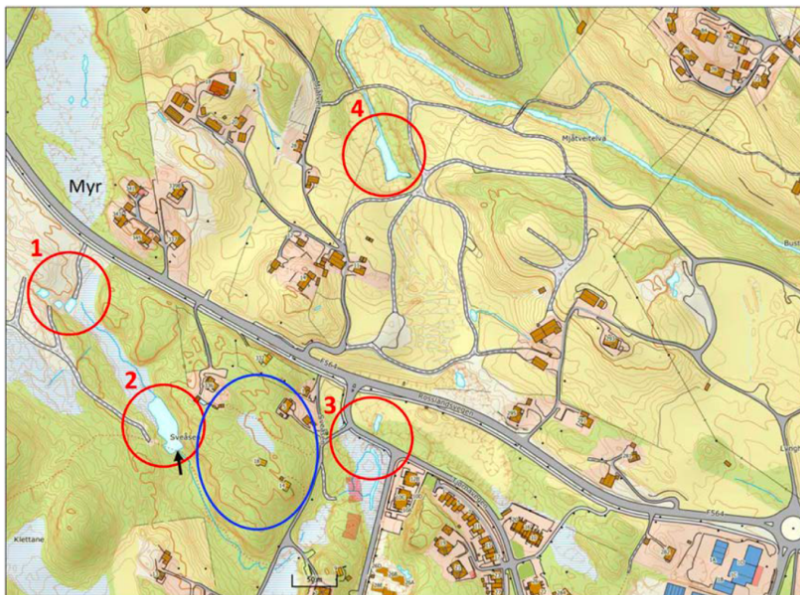
Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 322/218 ved brev av 24.05.2022:

**Mjåtveit Næringspark har merknad til/gir ikke tillatelse til bruk av våre fangdammer. De er ikke dimensjonert, eller har kapasitet, til flere aktører og vi ønsker å ha full kontroll over dem selv.**

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 31.05.2022. Ansvarleg sækjar opplyser at:

#### Tilsvar nabomerknad fra Mjåtveit Næringspark, gnr/bnr 322/218

I mottatt rammeløpve for infrastruktur er det satt som vilkår at det skal utføres daglig visuell kontroll av fangdam 2 og 3, med foto som dokumentasjon av situasjonen i dam 3, og om at vannprøver skal sendes fortløpende til Alver kommune. Målingene skal tas etter fangdam 3 med en frekvens på to ganger i uken. Dersom gjennomsnittet av vannprøver overstiger 2,2 FNU skal kommunen varsles og det arbeid skal stanses inntil utbedring av avbøtende tiltak er gjennomført.



Figur 1: Fangdam 1-4 vist med røde sirkler. Utbyggingsområde for Sveåsen er vist med blå sirkel.

Fangdam 2 er den store dammen etablert i forbindelse med utbygging av Mjåtveit Næringspark, og er en del av en rensepark bestående av flere dammer. Fangdammer og krav til disse er blant annet forankret i reguleringsplan for Mjåtveit Næringspark.

Utsnitt fra reguleringsplan for Mjåtveit Næringspark:

## § 7.2 Anna sikringszone

1. I Anna sikringszone H190\_1 skal første og andre fangdam i reinseparken etablerast. Ein tredje fangdam skal etablerast i Anna sikringszone H190\_2 som sikring i flaumsituasjonar
2. Første fangdam skal vere minimum 1 m høg og ha ein minste kapasitet på 10m<sup>3</sup>. Fangdammen skal ta ut store partiklar som større sandkorn, grus og liknande
3. Andre fangdam skal vere minimum 1 m høg og ha ein minste kapasitet på 200m<sup>3</sup>. Fangdammen skal ta ut partikulært innhald i vatnet og skal ved normale nedbørsmengder ta all sedimentasjon gjennom filtrering i botn av dammen
4. Fangdammane skal ha jamt ettersyn og haldast ved like slik at deira funksjon er ivaretatt. Dersom dei ikkje har ønskja effekt må det gjerast forbetringar / tilpassingar slik at ureininga kjem på eit akseptabelt nivå
5. Mengd partiklar i vatnet (turbiditet) som renn ut frå reinsepark må ikkje overstige 2 FTU. Meland kommune skal straks varslast dersom vassprøvar viser for høge verdiar. Under anleggsarbeid i områda som kan tilføre Mjåtveitvassdraget forureining, må det minimum to gonger i veka takast vassprøvar for å halde oversyn over kor mykje partiklar det er i vatnet som renn frå anleggsområdet
6. Minimum to av dammane må vere fast etablert når området er bygd ut for å kunne ta opp eventuell forureining frå uhell og ulukker knytt til næringsområdet, samt sikre betre kvalitet på vatnet som renn frå planområdet
7. Om ikkje anna er særskilt avtalt mellom Meland kommune og tiltakshavar (Mjåtveit Næringspark AS), er tiltakshavar ansvarleg for oppfølging og miljøovervaking i tråd med § 7.2

I forkant av vedtaket om rammeløyve for infrastruktur gjennomførte Sveåsen AS i fjor høst flere målinger som i snitt viste 2,42 FNU nedstrøms fangdam 2. Vi dokumenterte også med bilder og tekst at fangdam 2 ikke lenger fungerer etter hensikten da det er lekkasje under fangdammen, og at denne er ujevn på oversiden. Vi foreslo at denne burde utbedres før infrastrukturarbeidet ble igangsatt.

I ettertid av vedtaket har vi gjentatte ganger forespurt Mjåtveit Næringspark AS om å få utbedre fangdammen med en kostnadsdeling. Gjennom nabovarsel for deling av tomter har de uttalt følgende:

*«Mjåtveit Næringspark har merknad til/gir ikke tillatelse til bruk av våre fangdammer. De er ikke dimensjonert, eller har kapasitet, til flere aktører og vi ønsker å ha full kontroll over dem selv.»*

Sveåsen AS får dermed ikke tilgang til å utbedre fangdammen slik som planlagt. Vi kan imidlertid løse dette ved å bruke flere andre avbøtende tiltak innenfor egne tomtegrenser. Dette gjøres på følgende vis:

- Området har nylig blitt ryddet for vegetasjon og det er lettere å «lese» terrenget. Det vil ikke være naturlig avrenning mot fangdam 2 og Kloppedalsbekken vest for Sveåsen for arbeid på felt B3 og B1b. Når det arbeides på område B1a vurderes det å lage midlertidige voller med filteringsduk som kan stoppe ukontrollert avrenning. På tomt B1a-02 og B1a-04 så etableres det midlertidig voll som hindrer avrenning mot fangdam 2.
- Kapasitet på fangdam 3 utvides med sedimenteringscontainere. Det legges også ut filteringsduker i selve dammen som enkelt kan byttes ut ved behov.
- Det er identifisert naturlige avrenningssteder fra området som det planlegges å etablere filteringsløsninger med duk. Filteringsduker vil enkelt kunne byttes ut når det er behov.
- Grunnarbeidet planlegges og utføres slik at man har kontroll på områder man jobber på i forhold til avrenning.

Ut over dette vises det til oversendte rapporter og notater som beskriver andre avbøtende tiltak som er planlagt. Det vil også utarbeides en tiltaksplan sammen med grunntrepreneur som oversendes ifm. søknad om igangsettingstillatelse, ref. vilkår i rammetillatelse for infrastruktur.

For Sveåsen AS er det imidlertid et problem at fangdam 2 ikke fungerer etter hensikten da den ligger oppstrøms vårt målepunkt etter fangdam 3. Etter vårt syn overholder ikke Mjåtveit Næringspark sine forpliktelser etter punkt 7.2 i reguleringsplanen til Mjåtveit Næringspark om maksimalt 2,0 FNU, jf. måleresultater. Heller ikke plikten til å vedlikeholde fangdam 2 overholdes på tilfredsstillende, jf. tidligere tilsendt dokumentasjon om lekkasjer både på under- og oversiden av dammen, samt at erfaringene tilsier at det er behov for å øke sedimenteringskapasiteten til dammen. I tillegg har det i senere tid blitt dumpet masser slik at dette vanskeliggjør tilkomsten til fangdam 2, jf. bildet under.





Siden vi pålegges målinger nedstrøms fangdam 2 i forbindelse med vår utbygging, må kommunen sørge for at Mjåtveit Næringspark forholder seg til føringene som er gitt i reguleringsplanen for Mjåtveit Næringspark med hensyn til 2,0 FNU eller mindre, og vedlikehold av fangdam 2. Det må være et krav at fangdam 2 utbedres umiddelbart slik at ikke vår fremdrift forsinkes av den grunn. Estimert tid til å gjennomføre slik utbedring som foreslått er om lag 14 dager.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 19.05.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 5,2 meter frå bygg til vegkant.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 5,2 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 50,0 og mønehøgde på kote ca. + 57,55. Parkeringskjellar er på ca. kote 46,8.

### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avlaup.

Det må søkjast om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup før igangsetting vert gitt.

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

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 21/10465, datert 03.02.2022.

Tinglyst avtale/ avtale om vegrett må liggje føre før det vert søkt om igangsetjingsløyve.

Situasjonsplan for U.etasje viser oppstillingsplass for 12 bilar inkl.1 HC parkering, og 4 sykkelparkeringar i parkeringskjellar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering 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 skjønn 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 ansvarleg søkjar opplyst at:

Leilighetene har en effektiv ett-plans løsning med stue/kjøkken mot sørvest og 2-3 soverom. Fra stue/kjøkken er det utgang til sørvestvendt terrasse/altan som er delvis inntrukket slik at man kan sitte skjermet for innsyn og regn. Leiligheter i 1. etasje er løst slik at de er brukbare for orientering og bevegelseshemmede, se avsnitt om universell utforming.

Leilighetsbygget er satt sammen av 4 volumer og har nisjer i fasade til inngangsparti og altaner. Med inngangsparti sentralt i leilighet får man en effektiv planløsning og frigjort fasade i oppholdsrom, som får godt med vinduer og dagslys. Inntrukkede altaner gir skjerming for vær og innsyn.

Tilkomst til leilighetene skjer via universelt utformet gangveg fra adkomstveg og parkeringskjeller. I tillegg er det mulig å gå fra parkeringskjeller til inngangsnivå via utvendig trapp. Leiligheter i 1. etasje har universelt utformet tilkomst. Leiligheter i 2. etasje har tilkomst via utvendig trapp.

### Lekeplass

- Jf. reguleringsplan § 1.5.2: *Innenfor uteoppholdsarealet skal det opparbeides samlings/leikeplass med gode kvaliteter maks 50m fra boligen.*
- *I KDP Meland stilles det krav til 1 sandlekeplass på 150-250 m2 per 5-24 boliger. Øvrige kvalitetskrav fremgår av KDP.*

Det etableres 1 sandlekeplass i hht. kravene, som et sentralt samlingspunkt på felt B3 med god tilgjengelighet fra boenhet. Lekeplassen opparbeides i tråd med kvalitetskrav i KPA.

### Universell utforming

- Jf. reguleringsplan punkt 1.1.5: *«I alle byggesøknader skal gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede vurderes nøye. I felt for konsentrert bustadbygging, med unntak av felt B30, skal minimum 50% av boenhetene, med tilhørende uteareal, lekeplass, parkering og tilkomst være brukbare for orienterings- og rørslehemma.»*

50 % av boenhetene er med tilhørende uteareal, lekeplass, parkering og tilkomst blir brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

- 50 % av rekkehusene er med tilhørende uteareal, lekeplass, parkering og tilkomst brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede. Alle boenheter har tilgjengelig boenhet der alle hovedfunksjoner er løst på inngangsplanet. 50% av rekkehusene får trinnfri adkomst fra hage til universelt utformet uteoppholdsareal/lekeplass.
- Boenheter i 1. etasje av leilighetsbygget blir også brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede, altså 4 av 8 leiligheter der alle hovedfunksjoner er løst på inngangsplanet, med tilhørende uteareal, lekeplass, parkering og tilkomst.

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

Ansvarleg sækjar 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.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

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

## VURDERING

### Generelt om dispensasjon

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg filsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna i loven si formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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.

### **Dispensasjon frå reguleringsføresegn pkt. 2.2.3 sitt krav til minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal:**

#### Vurdering av omsynet

Krav til storleik på privat uteopphaldsareal er sett for å sikre tilstrekkeleg privat uteopphaldsareal for bebuarane. I denne saka utgjør differansen i forhold til kravet 55,9 m<sup>2</sup>. Dette arealet skal leggjast til felles uteopphaldsareal med kvalitetskrav, noko som gjer at dei har 497 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal med kvalitetskrav, contra kravet i planen som krev minimum 300 m<sup>2</sup>. Vidare er kravet om uteopphaldsareal utan kvalitetskrav oppfylt.

Det har tidlegare vert gitt dispensasjon frå kravet om minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal i same regulerte område, både innanfor byggjefelt B5 og B24.

I denne saka vurderer kommunen at det er gjort positivt tiltak for å bøte på manglande privat uteopphaldsareal, samt at same dispensasjon er gitt tidlegare innanfor same reguleringsplan.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak krav om minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal blir satt vesentleg til side i denne saka.

#### Vurdering av fordelar og ulemper

Det er ei ulempe at bueiningane får mindre enn 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal. På den andre sida vil ei inndeling av ytterlegerare uteareal på bakkeplan hindre ei heilskapleg opparbeiding av utearealet innanfor feltet, samt kunne gi uklare og lite hensiktsmessige eigarforhold. Å auke storleiken på felles uteopphaldsareal med kvalitetskrav vil og vere positivt for barn og unge, samt for området elles. På bakgrunn av dette finn kommunen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet om minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal 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 av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Tiltaket sine visuelle kvalitetar**

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

### **Privatrettslege tilhøve**

Avtale om vegrett skal liggje føre før igangsetjingsløyve kan gjevast.

Avtale om utføring av delar av tiltak- varmekablar i privat veg på gbnr 322/190 skal liggje føre før igangsetjingsløyve kan gjevast.

### **Nabomerknad**

Merknad frå eigar av gbnr. 322/106 vurderer kommunen som ikkje relevant i denne saka då det gjeld einebustad på tomt B1a og parkeringsplass som tilhøyrar omsøkte rekkehus (tiltak A) nord i felt B3.

Merknad frå eigar av gbnr. 322/71 gjeld planlagt einebustad på tomt B1a-02, og kommunen vurderer at også denne merknaden ikkje er relevant i denne saka.

Merknad frå eigar av gbnr. 322/218 Mjåtveit Næringspark AS gjeld fangdammar. Kommunen heldt seg til føringane som er gitt i reguleringsplanen med omsyn til turbiditeten på 2,0 FNU eller mindre. Kommune skal få kontinuerlege målingar av turbiditeten og naudsyn vedlikehald av fangdammar ved byggeaktivitetar i området ifølgje reguleringsplanen. Miljø og tilsyn avdelinga skal vurdere om det er naudsynt med nye målingar frå Mjåtveit næringspark as.

Det er satt vilkår i rammeløyve om at avrenning frå Sveåsen felt skal gå til fangdam nr.3, ikkje dam nr.2. Utbyggjar av Sveåsen feltet skal ikkje nytte fangdam nr.2 for å sleppe overvatn.

Det skal utførast jamleg 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.

Merknaden er teke til følgje.

### **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](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.

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 gbnr 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.

### **Konklusjon vedkomande vasskvalitet i utbyggingsområde i sak 21/5193:**

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

1. Vassprøvene må takast etter fangdam 3 og med ein frekvens på minimum to målingar i veka.
2. Det må utførast jamleg 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 vassprøvene 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 turbiditeten sin 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 forska nok på, og det er særst utforordrande å vite kva verknad dette vil ha 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.

## **GENERELL INFROMASJON**

### **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 nabovarlas 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 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.

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.

### **Dykk må søka om igangsettingsløyve**

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

**Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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.: 22/1514**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

D-02 Utomhusplan felt B3  
D-03 MUA B3  
E-01 Plan U. Etasje\_Tiltak B Leilighetsbygg  
E-02 Plan 1. Etasje\_Tiltak B Leilighetsbygg  
E-03 Plan 2. Etasje\_Tiltak B Leilighetsbygg  
E-04 Snitt\_Tiltak B Leilighetsbygg  
E-05 Fasader\_Tiltak B Leilbygg  
E-06 Terrengsnitt A og B  
E-07 Fasadeoppriss vest og nord\_  
E-08 Fasadeoppriss øst\_  
E-09 Fasadeoppriss sør\_  
E-10 Oversiktsbilde  
E-11 Perspektiver felt B3 rekkehus og leil.bygg  
F1 Redegjøreelse felt B3 tiltak A og B  
Q3 Renovasjonsløsning  
D-01 Situasjonsplan B3

**Kopi til:**

Harmke Fureli	Postboks 109	5906	FREKHAUG
Kjetil Tufte	Rosslandsvege n 336	5918	Frekhaug
Mjåtveit Næringspark As	Trollhaugmyra 15	5353	Straume

**Mottakarar:**

En Til En Arkitekter AS	Vaskerelven 8	5014	BERGEN
-------------------------	---------------	------	--------



**Mottakarar:**  
Sveåsen AS

Strandgaten 9 5013

BERGEN