



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

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/1504 - 22/40365

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

Dato:  
02.06.2022

## Rammeløyve til oppføring av 4-mannsbustad Sveåsen felt B3 - gbnr 322/247 Mjåtveit

**Administrativt vedtak:** Saknr: 578/22  
**Tiltakshavar:** Sveåsen AS  
**Ansvarleg søkjar:** En Til En Arkitekter AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av 4-mannsbustad med utomhus og parkeringsplassar i felt B3 på Sveåsen på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.05.22 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan av 21.01.22.
4. Avrenning frå Sveåsen felt skal gå til fangdam nr.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 offentleg kommunal veg via privat veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta i sak 21/10465, datert 03.02.22.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande 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 jevnleg 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 overskridelse skal arbeidar stansast umiddelbart til utbetring av avbøtande tiltaka er gjennomført.
5. Plan for avbøtande tiltak skal sendast til kommunen før igangsetjingsløyve kan gjevast.
6. Plan for lagring av massar skal leggjast fram seinast ved søknad om igangsetting.
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 avkøyrsløse i sak 21/5193.
5. Godkjenning av veg, avkøyrsløse 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. Rekkefølgekrev 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.

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

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av 4-mannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 1148 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 39,96 % BRA.

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

Veg og avkøyrsløse 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.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.02.22 og supplert 27.04.22, 20.05.22, 23.05.22.

Søkjjar beskriver tiltaka i felt B3 slik:

**Tiltak A - Rekkehus:**

- Tiltaket består av 1 rekkehus (4 boenheter) over 2 etasjer, med tilhørende sportsboder, avkjørsel, felles parkeringsplass og uteareal rundt bygget.

**Tiltak B - Leilighetsbygg:**

- Tiltaket består av ett leilighetsbygg (8 enheter) i 2 etasjer og parkeringskjeller, med tilhørende avkjørsel, gangtilkomst og uteareal rundt bygget.

**Felles utomhus:**

- felles uteoppholdsareal, lekeplass og oppstillingsplass for renovasjon.

**Tiltak A:**

Rekkehusenes 1. etasje inneholder inngang, stue/kjøkken, bad og fleksibilitet til 1 soverom. I 2. etasje er det 3 soverom, bad, TV-stue og utgang til altan. De har romslige og solfylte hager på bakkeplan med direkte utgang fra stue. Hagene er vidare forbundet med felles lekeplass, som gjør boligene attraktive for barnefamilier. Boenhetene er løst slik at de er brukbare for orienterings og bevegelsehemmede, se avsnitt om universell utforming.

I denne søknaden er det teke stode til bygg A-4-mannsbustad med felles utomhus, leikeplass og parkeringsplassar for 6 bilar.

**Sakshandsamingsfrist**

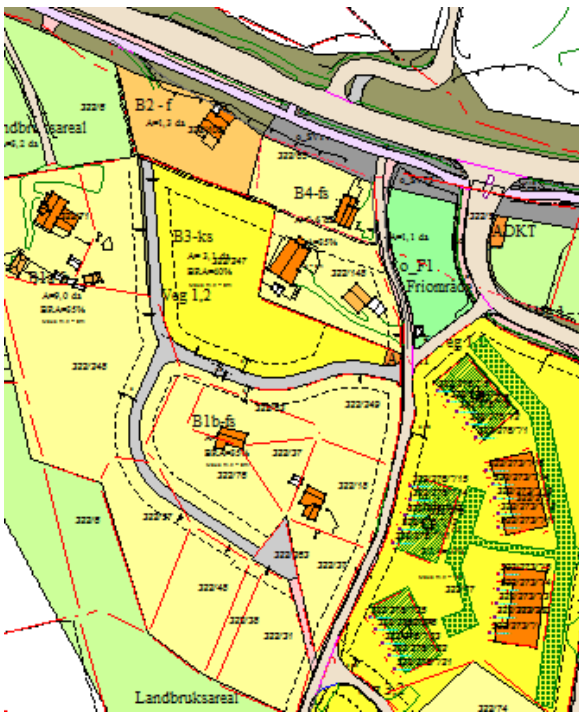
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 01.04.22.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjjar 27.04.22, 20.05.22, 23.05.22 og 31.05.22. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

**Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen med ldnr 1256 20060002 for Mjåtveitmarka er definert som bustadforemål - konsentrert småhusbebyggelse (B3).

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



### **Dispensasjon**

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 3 merknader frå eigar av gbnr 322/7 ved brev av 24.05.22 , frå eigar av gbnr 322/71 og frå eigar av gbnr 322/106 ved brev av 25.01.22.

Ansvarleg søkjar opplyser at merknaden frå eigar av gbnr 322/71 går på einebustaden B1a-02 og er ikkje relatert til oppføring av 4-mannsbustad. Merknaden frå eigar av gbnr 322/106 går på innsyn frå parkeringsplassar til 4-mannsbustad og innsyn frå einebustadtomt B1a-01.

Ansvarleg søkjar har kommentert 2 nabomerknader ved brev, datert 10.02.22:

## TILSVAR NABOVARSEL

### Nabovarsling/ merknader

Nabovarsel ble sendt digitalt 25.01.2022. Nabovarselet ble sendt ut felles for felt B1 og B3. Merknadene er oppsummert og kommentert under.

#### **Gnr 322/ bnr 106, adr. Rosselandsvegen 332, 5918 Frekhaug**

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.

#### Tilsvaer:

«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.

#### **Gnr 322/ bnr 71, adr. Rosselandsvegen 336, 5918 Frekhaug**

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.

#### Tilsvaer:

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.

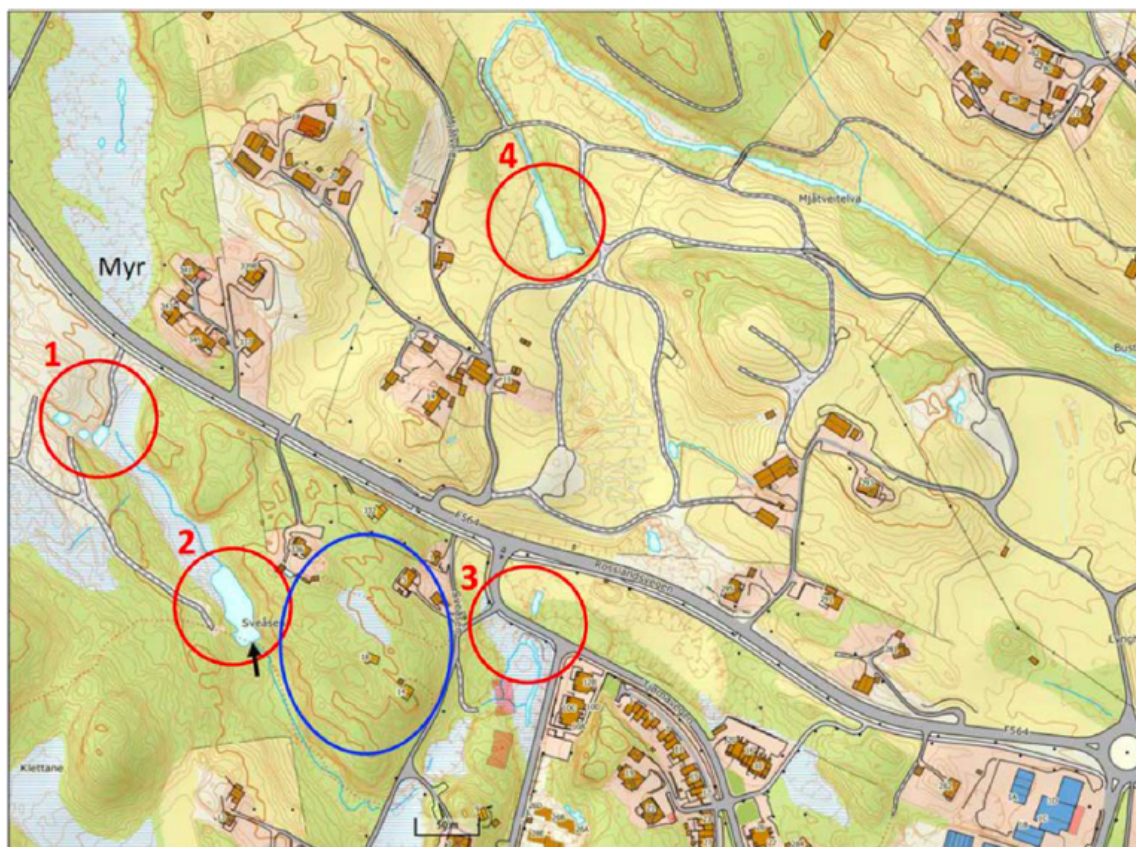
Mjåtveit næringspark kjem den 24.05.22 med merknad som går på bruk av fangdammar i feltet.

Ansvarleg sØkjar har kommentert nabomerknaden ved brev datert 31.05.22:



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

I mottatt rammeløyve 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. Der som 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 I anna sikringszone H190\_2 som sikring i flaumsituasjonar
2. Første fangdam skal vere minimum 1m 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 1m høg og ha ein minste kapasitet på 200m<sup>3</sup>. Fangdammen skal ta ut partikulært innhald i vatnet og skal ved normale nedbørmengder 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 vassprøver viser for høge verdiar. Under anleggsarbeid i områda som kan tilføre Mjåtveitvassdraget forureining, må det minimum to gonger i veka takast vassprøver 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 filtreringsduk 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 filtreringsduker i selve dammen som enkelt kan byttes ut ved behov.
- Det er identifisert naturlige avrenningssteder fra området som det planlegges å etablere filtreringsløsninger med duk. Filtreringsduker 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 19.05.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 5,4 meter frå bygg til vegkant og 1 meter frå parkeringsplassar til nabogrensa. Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 5,4 meter.



Det er søkt om variert mønehøgde for rekkjehus på kote frå ca. + 56,24 til kote ca. +57,16 moh. Det er søkt om variert planeringshøgde frå ca. kote + 48,97 til kote ca.+ 50,00.

### **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.

Avkøyrsløp til offentleg kommunal veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 21/10465, datert 03.02.22.

Det skal liggje føre tinglyst avtale/avtale om vegrett før igangsetjingsløyve.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplassar for 6 bilar.

#### **Parkering**

- Jf. reguleringsplan § 2.7.2: 1,5 bil pr bolig innanfor feltet.
- Jf. KDP Meland § 1.6.9: For boliger med over 5 enheter (tiltak B) stilles det krav til 0,5 sykkelparkeringer per bolig og krav til at 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

#### Tiltak A:

Parkering for rekkehus løses som overflateparkering, 6 plasser, i tråd med reguleringsplanbestemmelser. Se utomhusplan. Det er ikke krav til sykkelparkering.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, leik, gangtilkomst, parkering og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Uteopphaldsareal:**

## Uteoppholdsareal

Jf. reguleringsplan § 2.2.3: *Krav til minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 50 m<sup>2</sup> med kvalitetskrav i henhold til § 1.5.1., fordelt på minimum 25 m<sup>2</sup> privat og minimum 25 m<sup>2</sup> felles.*

- *Kvalitetskrav, jf. reguleringsplan § 1.5.1:*
  - *formålstjenlig form og lett tilgjengelig fra bustaden*
  - *gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve*
  - *ikke brattere enn 1:3*
  - *støynivå (Lden) skal ikke overstige 55 dB*
  - *skjerma fra forurensing*
- *Jf. reguleringsplan § 1.5.2: Innenfor uteoppholdsarealet skal det opparbeides samlings/leikeplass med gode kvaliteter maks 50m fra boligen.*
- *Jf. reguleringsplan*
  - o *1.4.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.*
  - o *1.4.2 Ubebygde område skal gjevast ein estetisk tiltalande form og handsaming.*

### Tiltak A:

Rekkehusene etableres med private uteareal på 36-77 m<sup>2</sup> som innfrir kvalitetskrav. Arealet løses som forhage, bakhage og altan. Resterende del av minimumskravet løses som felles uteoppholdsareal som deles med tiltak B.

- Planlagt privat uteoppholdsareal:
  - o A1 = 47,1 m<sup>2</sup>
  - o A2 = 43,4 m<sup>2</sup>
  - o A3 = 45,8 m<sup>2</sup>
  - o A4 = 73,4 m<sup>2</sup>
  - o Totalt = 209,7 m<sup>2</sup>
- Minimumskrav til felles uteoppholdsareal med kvalitetskrav:
  - o 25 m<sup>2</sup> \* 4 = 100 m<sup>2</sup>
- Minimumskrav til felles uteoppholdsareal uten kvalitetskrav:
  - o For å finne resterende minimumskrav, trekker vi planlagt privat uteoppholdsareal og krav til fellesareal med kvalitetskrav fra samlet krav for tiltak A. Arealet løses som fellesareal.
  - o (100 m<sup>2</sup> \*4) – 209,7 – 100 m<sup>2</sup> = 90,3 m<sup>2</sup>

### Felles uteoppholdsareal for tiltak A og B:

Krav til felles uteoppholdsareal for tiltak A og B

- Med kvalitetskrav:
  - o  $100 \text{ m}^2 + 255,9 \text{ m}^2 = 355,9 \text{ m}^2$
- Uten kvalitetskrav:
  - o  $90,3 \text{ m}^2 + 286,4 \text{ m}^2 = 376,7 \text{ m}^2$

Som vedlegg D-3 MUA plan viser er det planlagt 497 m<sup>2</sup> fellesareal som oppfyller kvalitetskrav samt 665 m<sup>2</sup> fellesareal som ikke oppfyller kvalitetskrav. Kravet til private og felles uteoppholdsareal er innfridd.

Fellesareal med kvalitetskrav inkluderer 1 lekeplass med gode kvaliteter maks 50 meter fra boligen som er i tråd med 1.5.1 i KPA. Se avsnitt om lekeplass.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvaliteter har ansvarleg søkjar opplyst at:

Det er lagt vekt på en variert volumoppbygging og takform. Dette er med på å skape et godt miljø rundt husene. Skråtakene er med på å skape en variert volumutbygging, samtidig som det gir gode kvaliteter i øverste etasjer med ekstra takhøyde.

### Tiltak A:

Rekkehusene er satt sammen av fire volumer, som avtrappes i terreng og sakses i forhold til hverandre. Avtrappingen bidrar til senket bebyggelse og terreng mot nabo på gnr. 22 bnr. 148, og gjør at man unngår unødvendig høye terrengmurer.

Tilkomst til rekkehusene er løst fra nord. Rekkehusene får utsikt, forhager og altan mot nord med morgensol. Sportsbodene er plassert som skjerming mellom enhetene. Altan over bod og dør skaper et skjermet inngangsparti. Husene får store hager på terreng mot sør som grenser til lekeplass. Parkering er løst som fellesparkering like ved avkjørsel. Plasseringen gjør at man unngår unødvendig planering og terrengmurer. Det etableres en skråning mot nord/nordøst for å møte eksisterende terreng på nabotomter. Eksisterende steinmur langs tomtgrense søkes bevart og reetableres dersom nødvendig. Denne er vist på utomhusplan.

## Lekeplass

- Jf. reguleringsplan § 1.5.2: *Innenfor uteoppholdsarealet skal det opparbeides samlings/lekeplass 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.

Kommune viser til **utforming av sandleikeplassar**. Storleik skal vere frå 150 til 250 m2. Den skal innehalde sandkasse, min. 2 leikeapparat, bord og benk. Den skal ha toppdekke 0-5mm banedekket samt 10 cm grov grus 0-16 T1. Vidare skal den ha flettverksgjerde på 113 cm med maske 5x5 cm, sintret plast, T50 stolpar med røyr oppe og nede. Vidare skal den ha port med barnehagelås.

## 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.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.



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.

### **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**

#### **Vurdering**

Det er motteke 3 nabomerknader frå eigar av gbnr 322/71, gbnr 322/7 og gbnr 322/106.

Etter kommune sitt syn går merknaden frå eigar av gbnr 322//71 på verknader av einebustaden B1a-02 er ikkje relatert til oppføring av 4-mannsbustad og skal vurderast i eigen sak.

Merknad er ikkje teke til følgje i denne saka.

Merknaden frå eigar av gbnr 322/106 går på innsyn frå parkeringsplassar til 4-mannsbustad, innsyn frå einebustadtomt B1a-01 og ønske om tilkopling til veg. Ansvarleg søkjar har kommentert 2 nabomerknader ved brev, datert 10.02.22.

Kommune er samd med søkjar at nye tiltak er planlagt etter gjeldande føresegn i reguleringsplanen og tiltaka er i tråd med føresegn:

*«Det må forventast at situasjonen endrer 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.»*

Merknad er delvis teke til følgje.

1 merknad frå eigar av gbnr 322/7 - Mjåtveit næringspark as - av 24.05.22 går på bruk av fangdammar og ble kommentert av søkjar den 31.05.22.

Merknaden lyder:

*«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.»*

Kommunen støtter seg til føringane som er gitt i reguleringsplanen Detaljregulering Mjåtveit-Dalstø 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) og det skal takast vassprøver to gangar i veke etter fangdam nr.3 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 einbustader (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.

### **Konklusjon vedrørende vasskvalitet i utbygningsområde 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 jevnleg 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 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.

## **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.
- 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.
- 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 reist 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 igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl §§ 21-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsetjingsløyve 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.: 22/1504**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Situasjonsplan 1:500 - gbnr 322/247 Mjåtveit  
Søknad om tillatelse til tiltak - gbnr 322/247 Mjåtveit - Sveåsen felt B3, tiltak A rekkehus  
D-01 Situasjonsplan B3  
D-02 Utomhusplan felt B3



**Vedlegg:**

D-03 MUA B3

E-03 Snitt\_Tiltak A Rekkehus

E-04 Fasader\_Tiltak A rekkehus

E-06 Terrengsnitt A og B

G1 Gjennomføringsplan felt B3 tiltak A og B

**Kopi til:**

Harmke Fureli	Postboks 109	5906	FREKHAUG
Kjetil Tufte	Roslandsvege n 336	5918	Frekhaug
Mjåtveit Næringspark As	Trollhaugmyra 15	5353	Straume
Sveåsen AS	Strandgaten 9	5013	BERGEN

**Mottakarar:**

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