



**ALVER**  
KOMMUNE

Plan og byggesak

En Til En Arkitekter AS  
Vaskerelven 8  
5014 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/1567 - 22/60128

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

Dato:  
10.08.2022

Rammeløyve til oppføring av einebustad med carport og bod - felt B1a-04 - gbnr 322/248 m.fl. Mjåtveit

**Administrativt vedtak:** Saknr: 844/22  
**Tiltakshavar:** Sveåsen AS  
**Ansvarleg søkjar:** En Til En Arkitekter AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

## VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for einebustad med carport og bod i felt B1a-04 i Sveåsen på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan D-01 datert 07.06.2022 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. Muren som går frå tomt B1a-06 til B1a-04 skal utførast i naturstein slik den er vist på teikningar.
4. 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.
5. Avrenning frå Sveåsen felt skal gå til fangdam nr.3.
6. VA-leidningar skal utførast i samsvar med godkjent dispensasjon frå avstandskrav i sak 21/2960, datert 03.02.22.
7. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg. Veg og avkøyrslø 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 jevnleg visuell kontroll av fangdam 2 og 3, med foto ( gjerne mobilfoto) som dokumentasjon av situasjonen i fangdam 3. Avrenning for tiltaket skal ikkje skje mot fangdam 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 følgande ligge føre:

1. Oppsamlingsplass for renovasjon og post skal vere opparbeidd.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse i sak 21/5193.
3. Godkjenning av veg, avkøyrsløse og VA-anlegg av Samferdsel avdelinga.
4. 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.
5. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal være oppfylt
6. 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.
7. Det skal lagast ordning for oppfølging av vasskvalitet på overvatn med evt. prøvetaking, analyse og rapportering til kommunen.
8. 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 einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 165 m<sup>2</sup>. Samla bruksareal for bustad, sportsbod, carport og 1 parkeringsplass er 212 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 28 % 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.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.02.22 og supplert 07.06.22 og 08.07.22.

Ansvarleg søkjar opplyser følgjande om tiltaket, einebustad type B-2 med tilhøyrande utomhus:

Enebolig type A og B oppføres i 2 etasjer med inngang, soverom, Tv-stue, bad og vaskerom i 1. etasje og stue/kjøkken, soverom og bad i 2. etasje. På hustype A er carport og sportsbod er lagt på langsiden av huset med vestvendt terrasse på tak, som er tilknyttet stue/kjøkken. På bolig B er carport og sportsbod trukket inn under bygg på nordsiden. Terrasse mot sør og tilknyttet stue er etablert ved å trekke 2. etasje tilbake. Inngangene ligger i tilknytning til carport, så derfor er carportene på hustype A og B ekstra romslige med 4 meter brede og 24-30 m<sup>2</sup>. Begge boligtyper har utgang til hage via TV-stue.

### **Sakshandsamingsfrist**

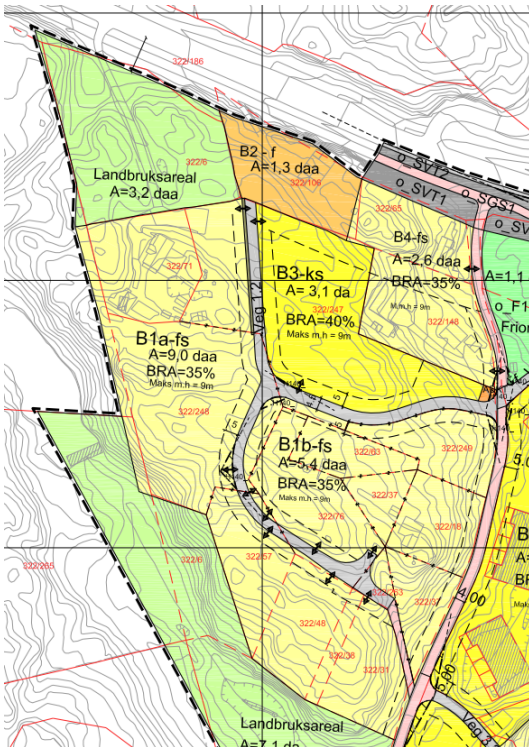
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved e-post av 27.04.22. Planendringa, som har omfatta hovudsakleg tilkomstpilar, ble godkjent den 04.07.22 i sak 22/3801.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 25.05.22, 07.06.22 og 08.07.22. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen med planid:1256 20060002 for Mjåtveitmarka er definert som bustadføremål – frittliggjande einebustader (B1).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % 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 322/218 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 einebustad i felt B1a-07. Merknaden frå eigar av gbnr 322/106 går på innsyn frå parkeringsplassar til 4-mannsbustad og innsyn frå einebustadtomt B1a-01, som er heller ikkje relevant for denne einebustaden her. Ansvarleg søkjar har kommentert 2 nabomerknader ved brev, datert 10.02.22.

Mjåtveit næringspark, eigar av gbnr 322/218, 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.

### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 07.06.22, mottatt 07.06.22.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 4,2 meter.

Avstand frå bustad til privat veg er vist til å vere ca. 6,4 meter.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Det er søkt om gesimshøgde på kote ca. + 59,9 og planeringshøgde på kote + 53,0.

### **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 om vegrett før igangsetjingsløyve.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplassar for 1 bil i tillegg til carport.

### **Terrenghandsaming**

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

### **Uteoppholdsareal:**

Eigedomen tilfredsstillar kravet om minimum 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

### **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:

Eneboliger og eneboligtomtene er plassert og utformet med mål om å skape gode og solfylte hager og terrasser, så vel som å ivareta mest mulig av eksisterande topografi og å tilpasse kotehøyder til regulert veg for å skape gode overganger i området. Det er planlagt en helhetlig utbygging, der det er

lagt vekt på å skape en felles identitet og et felles uttrykk, så vel som variasjon innenfor området.

Omsøkte eneboliger oppføres i 2 etasjer med pulttak, samt underetasje der terrenget tilsier det. Høyder og takform er tilpasset nabobebyggelsen uten å direkte kopiere. Boligene vil ha et moderne, rasjonelt og tidstypisk uttrykk. Boligene skal oppføres som elementbygg i trekonstruksjoner. Bredde og retning på kledningsbord varieres for å skape variasjon i området og for å understreke fasadens oppbygning av elementer.

### **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.

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**

Det er motteke 3 nabomerknader frå eigar av gbnr 322/71, gbnr 322/218 og gbnr 322/106.

Etter kommunen sitt syn går merknader frå eigar av gbnr 322/71 og gbnr 322/106 på tiltak som gjeld for B1a-02, B1a-01 og parkering til 4-mannsbustad, desse tiltaka er ikkje relatert til oppføring av einebustad og skal vurderast i eigen sak.

Merknad er ikkje teke til følgje i denne saka.

1 merknad frå eigar av gbnr 322/218 - Mjåtveit næringspark AS - av 24.05.22 går på bruk av fangdammar og ble kommentert av sækjar 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. Kommunen skal få kontinuerlege målingar av turbiditeten og naudsyn vedlikehald av fangdammar ved byggeaktivitetar i området ifølgje reguleringsplanen. Miljø og tilsynsavdelinga skal vurdere om det er naudsynt med nye målingar frå Mjåtveit næringspark AS.

Det er satt vilkår i rammeløyve om at avrenning frå Sveåsen feltet 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 fangdam 2 og 3, med foto (gjerne mobilfoto) og det skal takast vassprøver to gangar i veka av fangdam nr. 3 som dokumentasjon av situasjonen der. 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.

#### **Konklusjon vedrørende vasskvalitet i utbygningsområde i sak 21/5193:**

Alver kommune set krav om vasskvalitet for avrenning frå utbygningsområdet 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.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast 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 miljøsnering 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre 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.: 22/1567**

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-01 Situasjonsplan 1\_500 B1a-04 og 05  
E12 Terrengmur B1a  
D-03 MUA B1

**Vedlegg:**

E-01 Plantegninger, Tomt B1a-04  
E-02 Snitt, Tomt B1a-04  
E-03 Fasadde, Tomt B1a-04  
E-04 Terrengsnitt C og D  
E-05 Terrengsnitt E  
E-06 Terrengsnitt A og B  
E-07 Fasadeoppriss vest og nord\_  
E-08 Fasadeoppriss øst\_  
E-09 Fasadeoppriss sør\_  
E-11 Perspektiver felt B1a og B1b eneboliger  
F1 Redegjørelse felt B1a og B1b

**Mottakarar:**

En Til En Arkitekter AS  
Sveåsen AS

Vaskerelven 8 5014  
Strandgaten 9 5013

BERGEN  
BERGEN