



Tyssealand Arkitektur AS  
Strandgaten 19  
5013 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/1742 - 18/18912

Saksbehandlar:

Tore Johan Erstad

tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:

13.09.2018

## Godkjenning - GBNR 22/190 - Dispensasjon frå regulert krav til utomhusareal - Rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal - Delfelt B5 - Mjåtveitmarka

**Administrativt vedtak. Saknr: 227/2018**

**Tiltakshavar:** Tyssealand Arkitektur AS  
**Ansvarleg søker:** Tyssealand Arkitektur AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Tyssealand Arkitektur AS har søkt om rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal innanfor felt B5 i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002. Søknaden omfattar tilhøyrande utomhusareal, internveg, vatn og avlaup. Vidare er det søkt om dispensasjon frå regulert krav om 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal for nokre av leilegheitene i prosjektet, jf reguleringsføresegn § 2.2.3.

Samla sett inneber prosjektet utbygging av 5 leilegheitsbygg med 10 leilegheiter i kvart bygg, totalt 50 bueiningar. Parkeringskjellar med 10 biloppstillingsplassar og bodar blir etablert i 4 av bygga (A-D). For bygg E blir parkering løyst gjennom carport, 4 plassar, og parkering under terrasse ved bygg A, 6 plassar. Vidare blir det etablert 25 gjesteparkeringsplassar på terreng.

Føreliggjande vedtak gjeld samla opparbeiding av utomhusareal, inkludert veg-, vatn- og avlaupsløysingar. Tilkopling til kommunalt VA-nett blir behandla i samband med det einskilde bygg.

For nærare informasjon om tiltaket blir det vist til søknad journalført 29.06.2018, supplert med revidert situasjonsplan journalført motteke 03.09.2018, samt kart over byggjetrinn og situasjonsplan VA felt B5 journalført motteke 13.09.2018.

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no

Postboks 79, 5906 Frekhaug

Besøksadr: Havnevegen 41 A

5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no

Telefon +47 56 17 10 00

Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413

Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

Tiltakshavar har gjennom søknader om rammeløyve journalført motteke 29.06.2018 søkt om rammeløyve for oppføring av bygg A og bygg B. Disse søknadene er behandla gjennom eigne vedtak, sjå høvesvis arkivsakid 18/1738 og 18/1741.

#### Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav om min 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueining. Privat uteareal for den einskilde bueining i prosjektet går fram av revidert situasjonsplan journalført motteke 03.09.2018.

Leilegheitene i 2. etasje av bygga vil ha om lag 10 m<sup>2</sup> uteareal på terrasser. Av leilegheitene på bakkeplan vil 15 stk oppnå 25 m<sup>2</sup> privat uteareal, mens dei 10 siste vil ha om lag 13-15 m<sup>2</sup> uteareal.

Tiltakshavar har vist til at det på bakkeplan er rikelig med areal som dekker totalkravet på 100 m<sup>2</sup> uteareal med kvalitetskrav. I den type bygg tiltakshavar har valt, er det vanskeleg å oppnå 25 m<sup>2</sup> uteareal for leilegheitene i 2. etasje. Utnyttinga i feltet er under 35 %-BRA sjølv om reguleringsplanen opnar for 50 %-BRA, og området som heilskap har gode kvalitetar med uteopphaldsareal og nærleikeplassar.

#### **VURDERING:**

##### Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla den 14.06.2018 med opplysning om dispensasjon, jf pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader.

Det er motteke innspel frå Mjåtveitelvens foreining, som har bedt om å bli registrert som part i saka. Administrasjonen vurderer at foreininga sitt registrert formål (bevare og ivareta Mjåtveitelva) har tilstrekkeleg tilknytning til omsøkt tiltak og organisasjonen er difor registrert som part.

##### Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Statens vegvesen region vest, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

##### Lov- og plangrunnlag:

Omsøkt del av gbnr 22/190 er omfatta av *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka*, og er satt av til bustadbygging – konsentrert småhusbygging (B5-ks). Det omsøkte tiltaket er i samsvar med formålet i arealplanen.

Planføresegnene inneheld generelle rekkjefølgjekrav knytt til utbygging av riksveg 564, veganlegg innanfor planområdet, nærmiljøanlegg F5 og felles leikeplassar, samt nærare krav knytt til gjennomføringa av byggjetiltak innanfor blant anna felt B5. Det blir særleg vist til planføresegn 1.1.5 (minimum 50% av bueiningane, med tilhøyrande uteopphaldsareal, skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma),

1.5.1 (kvalitetskrav til uteopphaldsareal), 1.5.2 (opparbeiding av leikeplass), 2.2.3 (minste uteopphaldsareal til felles og privat bruk), 2.7.1 (parkering) og 2.8.1 (avkjørslar).

Planføresegn 2.2.3 stiller krav om minst 100 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal til felles og privat bruk pr bueining. Av dette skal uteopphaldsareal med kvalitetskrav som spesifisert i planføresegn 1.5.1 vere minimum 50 m<sup>2</sup> pr bueining, fordelt på minimum 25 m<sup>2</sup> privat areal og minimum 25 m<sup>2</sup> fellesareal.

Planføresegn 1.5.1 stiller følgjande kvalitetskrav for uteopphaldsareal:

- føremålstenleg form og lett tilgjengeleg frå bustaden
- gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve
- ikkje brattare enn 1:3
- støynivå (L<sub>den</sub>) skal ikkje overstiga 55 dB
- skjerma frå forureining.

Administrasjonen finn at planføresegn 1.5.1 sine kvalitetskrav er oppfylt for det omsøkte tiltaket.

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav om min 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr bueining. Privat uteareal for den einskilde bueining går fram av revidert situasjonsplan journalført motteke 03.09.2018, og dispensasjonssøknaden er vurdert og godkjent i samsvar med denne planen. Leilegheitene i 2. etasje av bygga vil ha om lag 10 m<sup>2</sup> uteareal på terrasser. Av leilegheitene på bakkeplan vil 15 stk oppnå 25 m<sup>2</sup> privat uteareal, mens dei 10 siste vil ha om lag 13-15 m<sup>2</sup> uteareal. Skal det gis rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet som omsøkt, må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå kravet om minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal enn det planen legg opp til.

Det omsøkte tiltaket blir vurdert til å stette øvrige krav som blir stilt til utomhusarealet innanfor felt B5, jf ovannemnde planføresegner.

Rekkefølgjekrava i planen er ikkje til hinder for godkjenning av tiltaket og utbygging av delområde B5-ks.

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

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak formålet med krav til storleik på privat uteopphaldsareal i reguleringsplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.<sup>1</sup>

Krav til storleik på privat uteopphaldsareal er satt for å sikre tilstrekkeleg privat uteopphaldsareal for bebuarane. I dette tilfellet er kravet til minst 100 m<sup>2</sup> uteareal pr bueining oppfylt, jf planføresegn 2.2.3, samt at over 50 m<sup>2</sup> av utearealet pr bueining tilfredsstillar kvalitetskrava i planføresegn 1.5.1. Samla sett

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

kan administrasjonen ikkje sjå at formålet bak kravet til minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal blir vesentleg sett til side i dette tilfellet.

Det er ei ulempe at bueiningane får mindre enn 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal. På den andre sida vil ei inndeling av ytterlegare uteareal på bakkeplan hindre ei heilskapleg opparbeiding av utearealet innanfor feltet, samt kunne gi uklare og lite hensiktsmessige eigarforhold. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå kravet til minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal er etter dette oppfylt, jf pbl § 19-2 andre ledd.

#### Plassering, høgd og avstand til nabogrenser:

Det er parkeringsplassar, interne vegar på eigedomen, murar, leikeplassar, vass- og avlaupsleidningar og oppsamlingspunkt for boss som er vurdert i høve til plassering i føreliggjande sak. Plassering av bustadar vil bli vurdert særskilte gjennom behandling av søknadar om løyve til oppføring av desse.

Eit tiltak si plassering og høgd må vere i samsvar med reguleringsplanen, jf pbl § 12-4, og skal godkjennast av kommunen, jf pbl § 29-4. Føresegna gjeld så langt den passar for blant anna vesentlege terrengingrep og anlegging av veg eller parkeringsplass, jf pbl § 30-4 første ledd. Kommunen kan fastsette høgd og form på terreng, jf § 30-4 andre ledd.

Omsøkt avkjørsel til feltet er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og blir godkjent plassert som omsøkt.

Byggjegranser for felt B5 er fastsatt på gjeldande reguleringsplankart. Grensene gjeld for plassering av bygg, jf planføresegn 1.7.1. Føresegn 1.7.2 gjev unntak for plassering av garasjar inntil 1 meter frå vegkanten, under føresetnad av at krav til frisikt blir stetta. Kommunen har tidlegare tolka det slik at dette må gjelde også for utandørs parkeringsplassar (blant anna i vedtak 225/2015, datert 03.07.2015, som gjeld felt B16). Vi finn at dette også må gjelde for plassering av interne vegar.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkte parkeringsplassar eller interne vegar på eigedomane kjem i konflikt med kravet til frisikt, og godkjenner omsøkt plassering. Vi viser til vedlagte situasjonskart og planteikningar.

Omsøkt plassering på leikeplassane kjem ikkje i konflikt med byggjegransene og blir godkjent. Det same gjeld for oppsamlingspunktet for boss.

Når det gjeld murar viser vi til planføresegn 6.5.1 som legg til grunn at «*I frisiktsoner skal det til ein kvar tid vera fri sikt 0,5m over tilstøytande vegars plan.*» Vi føreset at dette kravet blir ivareteke av tiltakshavar.

#### Parkering og utnyttingsgrad:

Reguleringsplanen stiller krav om opparbeiding av 1,5 bil pr husvære, inklusive gjesteparkering, jf planføresegn 2.7.1. Bebuarparkering skal etter føresegna skje i felles parkeringsanlegg i underetasjen eller under uteopphaldsareal. Gjesteparkering kan vere overflateparkering. I følgje vedlagte situasjonsplan og søknaden er kravet til parkeringsdekning stetta.

For felt B5 er tillat tomteutnytting på 50 %-BRA, jf planføresegn 2.2.1. I søknaden er det opplyst at eigedomen vil bli bebygd med 34,84 %-BRA. Eigedomen har tilstrekkeleg uteoppfallsareal for bebuarane.

#### Leikeplassar:

Innanfor uteoppfallsarealet skal det opparbeidast samlings/leikeplass med gode kvalitetar maks 50 meter frå bustadane, jf planføresegn 1.5.2. Føresegna stiller ikkje nærare kvalitetskrav, og arealdelen til kommuneplanen (KPA) sine kvalitetskrav må leggjast til grunn. I følgje føresegn 1.6.12, tab. 5, til KPA skal det etablerast ein sandleikeplass pr 15-24 bueiningar. Leikeplassane skal vere på 150-250 m<sup>2</sup> pr stk, og innehalde sandkasse, leikeapparat (min. 2 stk) og bord/benk. Sandleikeplassen skal ha toppdekke 0-5 mm bandedekke samt 10cm grov grus 0-16 T1. Vidare skal dei ha flettverksgjerde på 113 cm med maske 5\*5 cm, sintret plast, T50 stolpar med røyr oppe og nede. Vidare skal dei ha port med barnehagelås.

På bakgrunn av talet på bueiningar finn administrasjonen at omsøkte leikeplassar kan godkjennast innanfor felt B5, og føreset at dei oppfyller KPA sine kvalitetskrav.

#### Visuelle kvalitetar:

Det følgjer av pbl § 29-2, jf § 29-1, at alle tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

I den samanheng viser kommunen særskilt til følgjande planføresegner som må oppfyllest:

§ 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.*»

§ 1.4.2: «*Ubebygde område skal gjevast ein estetisk tiltalende form og handsaming.*»

Kommunen finn at ei opparbeiding som vist på vedlagte situasjonskart og planteikningar er i samsvar med pbl § 29-2, jf § 29-1.

#### Tilknytting til infrastruktur – veg, vatn og avlaup:

Omsøkt avkjørsle blir godkjennast i samsvar med plankart og planføresegn 2.8.1, jf pbl § 27-4.

Veg 2 er regulert til offentleg veg og blei godkjent opparbeida i vedtak datert 29.06.2010, sak nr 275/10 og er i all hovudsak opparbeida. Denne vegen er «*open for alminnelig ferdsel*», og den omsøkte eigedomen er dermed sikra lovleg tilkomst etter pbl § 27-4.

Vassforsyning og tilknytting til avlaupsleidning er sikra ved opparbeiding som vist på situasjonskart journalført motteke 13.09.2018, jf pbl §§ 27-1 og 27-2. Meland kommune skal overta vass- og avlaupsanlegget, dvs alle leidningar fram til påkoplingspunkt for stikkleidningar fram til dei enskilte husgruppene (til og med kummane), jf utbyggingsavtalen pkt. 5.3.1. Før det blir gitt igangsettingsløyve må tekniske teikningar av VA-anlegget vere godkjent av administrasjonen i Meland kommune, jf vilkår i vedtaket nedanfor.

#### Handtering av overvatn:

Før det kan søkjast om løyve til igangsetjing må plan for handtering av overvatn godkjennast av kommunen.

#### Tilhøve til Kvernhusbekken:

Utbygging av delfelt B5 berører Kvernhusbekken (Kloppedalsbekken), som er eit sidevassdrag til Mjåtveitelva. Omsøkt utomhusplan inneber lukking av delar av bekken mens andre delar av bekken blir halde open og utnytta som kvalitet i grøntområda. Reguleringsplanen stiller ikkje uttrykkeleg krav om å halde bekken open.

Under førehandskonferanse 29.05.2018 gjorde kommunen merksam på at tiltakshavar måtte vurdere alternativ for å hindre avrenning til bekken under byggjearbeida for best mogleg ivaretaking av denne. Vidare ba kommunen tiltakshavar ta kontakt med Fylkesmannen i Hordaland og NVE for å innhente uttale om gjennomføring av prosjektet i høve til bekkelukking. I samsvar med samordningsplikten i plan- og bygningslova § 21-5, og i samråd med tiltakshavar, blir det stilt som vilkår for igangsetting av arbeid med utomhusareala at det ligg føre avklaring frå fylkesmannen og NVE om gjennomføring av prosjektet.

#### Opparbeiding:

Tiltakshavar har på oppmoding frå kommunen sendt inn situasjonskart som viser byggetrinn og planlagd opparbeiding av utomhusareal. Situasjonsplanen viser at utomhusarealet skal opparbeidast i takt med bustadane.

Kommunen stiller som vilkår for mellombels bruksløyve/ferdigattest til bueiningane i dei ulike byggjetrinn, at tilhøyrande del av utomhusarealet er opparbeid og klar til bruk i samsvar med innsendt situasjonskart.

#### Ansvar:

Ansvarleg søkjar, Tysseland Arkitektur AS (org.nr. 942 389 000), har i søknad bekrefta at heile tiltaket vil bli belagt med ansvar, slik at alle krav etter plan- og bygningslova blir fylgt. Kommunen legg dette til grunn, jf pbl § 23-4.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k) og l), jf pbl §§ 21-2 femte ledd og 21-4, rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande anlegg innanfor delfelt B5 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 29.06.2018, supplert sist 13.09.2018.

Vidare gir Meland kommune dispensasjon frå planføresegn 2.2.3 om krav til minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal, jf pbl § 19-2 andre ledd. Dispensasjonen gjeld i samsvar med revidert situasjonsplan journalført motteke 03.09.2018.

Tiltaket skal opparbeidast og utformast i samsvar med søknad journalført 29.06.2018, supplert med revidert situasjonsplan journalført motteke 03.09.2018, samt kart over byggjetrinn og situasjonsplan VA felt B5 journalført motteke 13.09.2018. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, medrekna planføresegner om utforming som nemnde ovanfor under visuelle kvaliteteter.

Utomhusarealet skal opparbeidast i takt med oppføring av bustadane. Vi viser i den samanheng til situasjonsplan med inndeling av utomhusarealet i byggetrinn 1-4, journalført motteke 13.09.2018.

Det gjeld følgjande vilkår for rammeløynet:

1. Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til bueiningane i dei ulike byggjetrinn, må tilhøyrande del av utomhusarealet vere opparbeid og klar til bruk i samsvar med innsendt situasjonskart journalført motteke 13.09.2018.
2. Plan for lagring av massar skal leggjast fram for Meland kommune seinast ved søknad om igangsetting for opparbeiding av utomhusarealet. Lagringsplanen må ikkje omfatte areal utanfor arealet som skal opparbeidast, og plasseringa må ikkje vere til ulempe for eksisterande bebyggelse.
3. Før det kan søkjast om løyve til igangsetjing må plan for handtering av overvatn godkjennast av kommunen.
4. Før det kan søkjast om løyve til igangsetting må plan for utbygging og tilhøve til Kvernhusbekken vere avklart med Fylkesmannen i Hordaland og NVE.
5. Søknad om bustadoppføring blir handsama som eigne saker. I tillegg må det søkjast om utføring av utvendig vass- og avlaupsinstallasjonar.
6. Utvendig VA-anlegg skal vere ferdigstilt før det kan gis mellombels bruksløyve eller ferdigattest til bustadane.

Før kommunen overtar veg, vatn og avlaup må krav i utbyggingsavtalen datert 17.9.2015, samt brev om overtaking av vegar i Mjåtveitmarka datert 16.7.2012 og brev om overtaking av vatn og avlaup i Mjåtveitmarka datert same dato, vere oppfylt.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyve vart gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.»

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, 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 blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. 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.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir

kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
Juridisk rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

A10-03 Uteoppholdsareal Illustrasjoner

A10-04 Byggetrinn kart

SKM\_C454e18091215440

Mjåtveitmarka B5 - revidert utomhusplan

**Kopi til:**

Mjåtveitelvens Forening

Rosslandsvegen 5918  
336

FREKHAUG



**Mottakere:**

Tysseland Arkitektur AS

Strandgaten 19 5013

BERGEN