



Tysseland Arkitektur as
Strandgaten 50
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3068 - 15/7920

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
21.04.2015

Godkjenning - Søknad om løyve til oppføring av rekkjehus B161 på gbnr. 22/246 i Mjåtveitmarka i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 120/2015

Saksutgreiing

Tiltak:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a vert det søkt om løyve til oppføring av eit rekkjehus («B161») med åtte bueiningar på to plan i byggjeområde B16 i Mjåtveitmarka. Det vert vist til opphavleg søknad dagsett 7.8.2013, samt endringar og supperande opplysningar i brev m/ vedlegg frå Tysseland Arkitektur AS (ansvarleg søkjar) av høvesvis 26.6.2014 og 11.7. s.å.

Bakgrunn og historikk:

I 2013 mottok Meland kommune syv søknadar om løyve til oppføring av syv rekkjehus med til saman 36 bustadeiningar innanfor byggjefelt B16 i Mjåtveitmarka; under dette òg søknad tilknytt rekkjehus B161. Som følgje av manglar vart ikkje desse handsama den gong, jf. brev frå Meland kommune til søkjar av 31.10.2013.

Same år vart det opna konkur i buet til dåverande tiltakshavar (Waldegruppen), noko som m.a. fekk konsekvensar for dågjeldande utbyggingsavtale og omsøkte ansvarsrettar.

Sommaren 2014 vart det søkt om rammeløyve for dei same rekkjehusa; denne gong med tillegg av eigen søknad om rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal. Heller ikkje desse søknadane kunne på dåverande tidspunkt takast opp til handsaming, grunna obligatoriske rekkjefølgjekrav i planføresegnene om utbyggingsavtale og ferdigstilt veganlegg som vilkår for byggjeløyve. Avtalen

skal m.a. regulere utbyggingstakten i heile planområdet, jf. planføresegn § 1.3.1. I ettertid er det gitt dispensasjon frå desse planføresegnene, jf. vedtak av 15.4.2015 i DNT-sak 114/2015.

Det vert på denne bakgrunn no søkt på ny om løyve til oppføring av rekkjehus B161, men med endringar av tiltakshavar, ansvarsrettar (overordna utførande) og ny søknadsform (eitt trinn).

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 22/246 ligg innanfor eit planområde som i sin heilskap er avsett som utbyggingsområde for konsentrert småhusbusetnad (B16), jf. *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka* (planID 125620060002). Føreliggjande søknad er i samsvar med dette planformålet.

Planføresegnene inneheld nærmare krav både til rekkjefølgje og sjølve tiltaket, men på bakgrunn av gitt dispensasjon i DNT-sak 114/2015 er desse krava p.t. ikkje til hinder for det omsøkte tiltaket. På dei føresetnadar og vilkår som går fram av vurderinga under finn administrasjonen at det omsøkte tiltaket òg elles er i samsvar med gjeldande planføresegner.

Gjennom planføresegnene vert det stilt generelle krav til m.a. parkeringsdekning og felles uteareal med tilhøyrande dokumentasjon innanfor byggjeområde B16. Desse krava vedkjem òg rekkjehuset som no vert omsøkt, men administrasjonen finn det tilstrekkeleg om søkjaren dokumenterer at desse krava vert stetta i samband med kommunen si føreståande handsaming av den særskilte søknaden om rammeløyve for opparbeiding av fellesarealet, ettersom situasjonsplanen tilknytt føreliggjande søknad uansett dokumenterer at planføresegnene sine krav til uteareala i prinsippet lar seg stetta.

Nabovarsling:

Det er innan lova si fastsette frist ikkje mottatt merknadar til søknaden og byggjetiltaket vert elles vurdert til å vere tilstrekkeleg nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Vurdering

Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabo- og byggjegranser:

I føremålsføresegna i pbl. § 1-1 er omsynet til ei estetisk utforming av omgjevnadane framheva som ei overordna målsetting med lova. For byggjesakar er dette målet nærmare konkretisert gjennom dei krav som vert stilt til utforming og visuelle kvalitetar gjennom pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket si plassering og høgde må vere i samsvar med plangrunnlaget, jf. pbl. § 12-4. Vidare skal plassering og høgde godkjennast av kommunen med heimel i pbl. §§ 29-4 og 30-4. Kommunen kan i den samanheng òg fastsette høgde og form på terreng, jf. § 30-4 andre ledd. Om sistnemte vert det særleg vist til føretåande vedtak om rammeløyve tilknytt felles utomhusareal som eige sak.

Når det gjeld utforming, stiller lova som krav at tiltaket vert prosjektert og utført «*slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon*», jf. § 29-1. Vidare stiller § 29-2 krav om at tiltaket prosjekterast og utførast slik at det «*etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering*».

Rekkjehus B161 skal plasserast i samsvar med vedlagte situasjonsplan og terrengprofilar dagsett 11.7.2015. Tiltaket vert med dette vurdert til å stette dei krav til høgde og plassering i forhold til nabo- og byggjegrensar som følgjer av høvesvis pbl. § 29-4 og plankart m/ føresegner.

Tiltaket skal vidare oppførast og utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt- og fasadeteikningar dagsett 28.5.2013. Administrasjonen vurderer at tiltaket med dette stettar dei krav til utforming og utsjånad som følgjer av høvesvis pbl. §§ 29-1 – 29-3 og aktuelle planføresegner.

Utnytingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Reguleringsplanen opnar for ei samla utnytting av B16 på inntil 50%-BRA, jf. høvesvis plankartet og planføresegn § 2.1.1. Av søknaden går det dertil fram at B16 har eit samla areal på 8daa, noko som tilseier eit maksimalt byggjearal på 4000m²-BRA.

I søknaden er det vidare opplyst at rekkjehus B161 er på 356m²-BYA/606M²-BRA (inkl. parkering), medan den samla utbygginga av B16 (syv rekkjehus, parkering og anna målbart areal) vert på 3 339m²-BRA. Tiltaket held seg med dette innanfor planen sin tillate grad av utnytting.

Gjennom planføresegn § 2.7.1 er det bestemt at parkeringsdekninga skal vere minst 1,5 bilar pr. kvar bueining. Parkering for bebuarar skal skje i underetasje eller under uteopphaldsareal, medan gjesteparkering kan skje på felles uteareal.

Dokumentasjonen som er vedlagt søknaden om rammeløyve for utearealet viser at krava til parkeringsdekning for rekkjehus B161 vert løyst dels ved parkering i felles anlegg under rekkjehus B164 og dels på felles uteområde. Dette er tilstrekkeleg til å kunne godkjenne føreliggjande søknad om byggjeløyve, men innan det vert gitt bruksløyve til rekkjehus B161 må det liggje føre bruksløyve til nemnde parkeringsanlegg.

Minste uteopphaldsareal (MUA) er fastsett til 100m² pr. bueining, jf. planføresegn § 2.2.3. Av dette skal minst 50m² vere opparbeidd i samsvar med kvalitetskrava i planføresegn § 1.5.1, fordelt på minimum 25m² privat areal og minimum 25m² fellesareal. Vedlagte situasjonskart viser at desse krava vert stetta, på den føresetnad at husværa i andre etasje har eksklusiv rett til å nytte minst 14m² av areal ved eige inngangsparti, i tillegg til terrassane på 9m² som er innteikna for kvar av desse husværa. Det vert vist til vilkåret om dette i vedtaket under.

Administrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at planen sine krav til høvesvis minimum uteareal (privat og felles) og maksimalt tillate grad av utnytting òg vil gjelde for dei respektive bueiningane ved eventuelt etterfølgjande deling eller seksjonering av eigedomen.

Tilknytting til infrastruktur:

Pbl. kap. 27 stiller som generelle krav for byggjeløyve at tiltak er sikra naudsynt tilkomst og tilkopling til vass- og avlaupsanlegg, og gjennom gjeldande reguleringsplan er desse krava stetta, jf. høvesvis pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 og Veglova §§ 40-43.

Når offentleg VA-anlegg går over eigedomen eller i veg som støyter til den (eller over nærliggjande areal), skal bygning på eigedomen knytast til dette anlegget, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2. På denne

bakgrunn vil kommunen som den klåre hovudregel stille krav om at tilkopling til offentleg anlegg vert omsøkt og godkjent før det vert gitt byggjeløyve.

Med omsyn til den spesielle historikken i denne saka – og dei utfordringar som m.a. konkurransen i Waldegruppen har skapt for noverande tiltakshavar – finn administrasjonen etter ei konkret vurdering at det likevel er tilstrekkelig å krevje at slik tilkopling vert omsøkt og godkjent, med tilhøyrande leidningsplan og dokumentasjon, innan det vert gitt løyve til igangsetting av byggjearbeida tilknytt søknaden om løyve til opparbeiding av utomhusareal. Det vert dertil stilt som vilkår for byggjeløyve i føreliggjande sak at utomhusarealet må vere godkjent for bruk før det vert gitt ferdigattest eller bruksløyve for rekkjehus B161.

Ansvarsrettar:

I telefonsamtale med søkjar av 24.4.2015 presiserte sistnemnde at Tysseland arkitektur AS sitt ansvar for prosjektering ikkje berre skal omfatte arkitektur – slik det går fram av deira søknad om ansvarsrett – men at føretaket i staden tar på seg det overordna ansvaret for prosjekteringa. Føretaket er sentralgodkjent for overordna prosjekteringsansvar i tkl. 3, og administrasjonen legg difor dette til grunn.

Ansvarsrettar vert på denne bakgrunn godkjent som omsøkt, jf. søknad dagsett 11.7.2014:

Føretak	Godkjenningssområde for funksjon og ansvar	Tiltaksklasse
Tysseland arkitektur AS Org.nr. 924 389 000 Sentralgodkjenning	PRO overordna (bygning, anlegg eller konstruksjon og tekniske installasjonar).	Tkl. 1
Byggmester Asbjørn Hitland AS Org.nr. 966 742 178 Sentralgodkjenning	UTF overordna (bygning, anlegg eller konstruksjon og tekniske installasjonar) med unntak av grunn- og betongarbeid.	Tkl. 1
Magne Hope AS Org.nr. 918 366 016 Sentralgodkjenning	UTF grunn- og betongarbeid.	Tkl. 1
Finn Skarpenes AS Org.nr. 979 292 716 Sentralgodkjenning	KONT lufttettleik bygning og fuktsikring våtrom.	Tkl. 1

Administrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at det er ansvarleg søkjar sin plikt å samordne de ansvarlige prosjekterande, utførande og kontrollerande, og til å sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf. pbl. § 23-4.

Vedtak

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav a løyve til oppføring av rekkjehus B161 med åtte bueiningar innanfor byggjeområde B16 på gbnr. 22/246 i Meland kommune, jf. søknad m/ vedlegg dagsett 7.8.2013, men med dei supplerande opplysningar og endringar som går fram av brev m/ vedlegg frå ansvarleg søkjar TysseLand Arkitektur AS av høvesvis 26.6.2014 og 11.7. s.å.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart dagsett 11.7.2014, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstegrensa på 4m til nabogrenser er absolutt.

Topp planerings- og mønehøgde skal vere på høvesvis kote 36,0moh. og 44,0moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitt- og profilteikningar dagsett 11.7.2014

Om utforminga av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonsplan og snitt- og terrengprofilar dagsett 11.7.2014 og vedlagte plan- og fasadeteikningar dagsett 28.5.2013.

Føreliggjande byggjeløyve vert gitt på følgjande vilkår:

- 1) Innan det vert gitt bruksløyve til rekkjehus B161 må det liggje føre ei ny og godkjent utbyggingsavtale, jf. vurderinga over.
- 2) Innan det vert gitt bruksløyve til rekkjehus B161 må det liggje føre bruksløyve til parkeringsanlegget i rekkjehus B164, jf. vurderinga over.
- 3) Innan det vert gitt bruksløyve til rekkjehus B161 må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal, jf. vurderinga over.
- 4) Innan det vert gitt bruksløyve til rekkjehus B161 må det ligge føre godkjent søknad om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg, jf. vurderinga over. Tilsvarande vilkår vil bli sett for løyve til igangsetting av opparbeidinga av felles utomhusareal, jf. eigen søknad om dette.
- 5) Byggjeløyve vert gitt på den på føresetnad om at husværa i andre etasje har tilgang til minst 25kvm privat uteareal, jf. vurderinga over. I motsett fall er byggjeløyve avhengig av endring av uteareal i samsvar med kravet om dette i planføresegnene.
- 6) Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF- eller SOSI-filformat. Dokumentasjonen skal sendast inn seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve.
- 7) Byggjeløyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år eller dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.
- 8) Tiltaket skal elles utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven,

så fram det ikkje er gitt unntak gjennom dispensasjon.

Ansvarsrettar vert elles godkjent som omsøkt, jf. vurderinga over.

Opplysningar om bygget som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

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

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av tiltaket må takast i bruk til det omsøkte formålet før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Føreliggjande vedtak 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 klagt 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om byggjeløyve vert ettersendt, jf. høvesvis Plan- og bygningsloven § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr eller over storleiken på gebyret, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med venleg helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gbnr. 22_246 Situasjonsplan og snitt- og terrengprofil jf. DNT-sak 120-2015 av 24.4.2015

Gbnr. 22_246 fasadeteikningar jf. DNT-sak 120-2015 av 24.4.2015

Gbnr. 22_246 planteikningar jf. DNT-sak 120-2015 av 24.4.2015

Mottakere:

Tysseland Arkitektur as

Strandgaten 50 5004

BERGEN