



Tysseland Arkitektur AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/3234 - 15/22907

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:

04.01.2016

## Godkjenning - søknad om løyve til oppføring av rekkjehus B165 med fire bueiningar og tilkopling til kommunalt VA-anlegg på gbnr. 22/246 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 447/2015**

### SAKSUTGREIING

#### Bakgrunn

Gjennom søknad m/ vedlegg datert 7.8.2013 søkte Tysseland Arkitektur AS (SØK) om løyve til oppføring av rekkjehus B165 med fire bueiningar på to plan i byggeområde B16 på gbnr. 22/246 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20. På bakgrunn av merknadar i brev frå kommunen av 31.10. s.å. vart det i 2014 på nytt søkt om byggjeløyve med nye ansvarsrettar, men denne gong som rammeløyve, jf. brev med vedlegg frå SØK datert 11.7.2014.

I ettertid har SØK bede om at søknaden vert stilt i bero – grunna planlagde endringar av bustadformål mv. – men SØK ønskjar no at søknaden likevel vert tatt opp til handsaming i eitt trinn, i samsvar med dei opphavlege teikningane.

I e-post frå SØK datert 7.9.2015 vart det opplyst at tiltaket vert noko endra med omsyn til byggjehøgde, då byggjegrund og topp møne vert 0,5m høgare enn først prosjektert. Endringa vert gjort av omsyn til handtering av overvatn. Kommunen har ikkje mottatt ein endra søknad eller reviderte teikningar som følgje av dette, men på bakgrunn av supplerande opplysningar i telefonsamtale med SØK 22.12.2015 finn administrasjonen at føreliggjande søknad likevel kan handsamast på grunnlag av allereie mottatt dokumentasjon, idet faktisk byggjehøgde vert presisert både i vedtaket under og på vedlagte teikningar.

Den samla utomhusplanen er òg noko endra i forhold til opphavleg søknad, jf. vedlagte situasjonsplan sist revidert 19.8.2015.

---

#### 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 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

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

Føreliggjande søknad om byggjeløyve vurdert på denne bakgrunn vurdert som komplett og klar for handsaming i eitt trinn, jf. pbl. § 21-2.

I samband med søknaden om byggjeløyve vert det òg søkt om godkjenning for tilkopling av dei fire bueiningane i rekkjehus B165 til kommunalt VA-anlegg, jf. søknad med vedlegg datert 22.5.2015. Kommunen har allereie gitt byggjeløyve for både samla opparbeiding av felles utomhusareal og for tilhøyrande anlegg og infrastruktur, medan søknaden om sjølv tilkoplinga for B165 vert handsama i det følgjande.

### **Nabovarsling**

Det er innan lova si frist ikkje mottatt merknadar til den opphavleg varsla søknaden. Administrasjonen er vidare samd med SØK i at nemnde endring av tiltaket si høgd med 0,5m ikkje gjer det naudsynt med ny varsling, då administrasjonen finn at dette ikkje – eller berre i liten grad – vedkjem nabointeresser. Tiltaket er på denne bakgrunn vurdert til å vere tilstrekkeleg varsla i samsvar med pbl. § 21-3.

## **VURDERING**

### **Plan- og lovgrunnlaget**

Gbnr. 22/246 er i *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka* avsett til utbyggingsområde for konsentrert småhusbusetnad innanfor byggeområde B16, jf. arealplanID 125620060002. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette planformålet.

På dei føresetnadar og vilkår som går fram av vurderinga og vedtaket under finn administrasjonen at det omsøkte tiltaket òg elles er i samsvar med gjeldande planføresegner og tilhøyrande utbyggingsavtale, under dette òg gjeldande rekkjefølgjekrav og krav til utbyggingstakt i pkt. 4.1 i avtalen.

### **Utforming, utsjånad, plassering, høgde og avstand til nabo- og byggegrensar**

Både terrengutforming og tiltaket si plassering og høgde skal godkjennast av kommunen, jf. pbl. §§ 29-4 og 30-4. Opparbeiding av felles utomhusareal er allereie godkjent gjennom eige vedtak av 3.7.2015 i arkivsak 154/3098, men kor vedlagte situasjonsplan datert 19.8.2015 skal erstatte situasjonsplan datert 9.6.2015 som vart godkjent gjennom sistnemnde vedtak.

Om den nærmare utforminga av tiltaket vert det vist til pbl. § 1-1, idet denne formålsføresegna framhevar omsynet til ei estetisk utforming av omgjevnadane 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. Gjennom § 29-1 er det dertil stilt som krav at tiltaket vert prosjektert og utført «*slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon*». 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*».

Med dette som utgangspunkt skal rekkjehus B165 plasserast i samsvar med vedlagte situasjonsplan og snitt- og profilteikningar datert respektivt 28.5.2013 og 19.8.2015, men altså med den endring at topp overkant byggjegrund og topp overkant møne skal vere på respektivt +kote 36,0moh og +kote 40,5m.o.h.

Tiltaket vert med dette vurdert til å stette gjeldande krav til høgde og plassering i forhold til nabo- og byggegrensar i pbl. § 29-4 og reguleringsplanen.

Tiltaket skal vidare oppførast og utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt-, profil- og fasadeteikningar datert 28.5.2013. Administrasjonen vurderer at tiltaket med dette òg stettar gjeldande krav til utforming og utsjånad i pbl. §§ 29-1 – 29-3 og planføresegnene.

### **Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal**

Reguleringsplanen opnar for ei samla utnytting av byggeområde B16 på inntil 50%-BRA, jf. plankart og planføresegn § 2.1.1. Av søknaden går det dertil fram at B16 har eit samla areal på 8daa, noko som tilseier eit maksimalt byggeareal på 4000m<sup>2</sup>-BRA.

I søknad datert 7.8.2013 er det opplyst at rekkjehus B165 er på 298m<sup>2</sup>-BYA / 272,7m<sup>2</sup>-BRA, medan den samla utbygginga av B16 (syv rekkjehus, parkering og anna målbart areal) vert på 3 639m<sup>2</sup>-BRA. I føresegn 2.2.1 er det fastsett at parkeringskjellar ikkje skal reknast med i utnyttingsgraden. 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. bueining i felt B16. Parkering for bebuarar skal skje i underetasjen i B164 eller under uteopphaldsareal, medan gjesteparkering kan skje på felles uteareal. Føreliggjande søknad tilknytt B165 og dei to søknadane om byggjeløyve for rekkjehus B164 og om opparbeiding av felles utomhusareal viser samla sett at dette kravet lar seg stette. Det vert samstundes sett som vilkår for bruksløyve til rekkjehus B165 at både rekkjehus B164 og felles utomhusareal med tilhøyrande parkering først vert godkjent for bruk.

Minste uteopphaldsareal (MUA) er fastsett til 100m<sup>2</sup> pr. bueining, jf. planføresegn § 2.2.3. Av dette skal minst 50m<sup>2</sup> vere opparbeidd i samsvar med kvalitetskrava i planføresegn § 1.5.1, fordelt på minimum 25m<sup>2</sup> privat areal og minimum 25m<sup>2</sup> fellesareal. Vedlagte situasjonskart 19.8.2015 og opplysningar i brev frå TysseLand Arkitektur av 11.7.2014 viser samla sett at desse krava vert stetta.

Administrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at planen sine krav til 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 krav om at tiltak er sikra naudsynt tilkomst og tilkopling til vass- og avlaupsanlegg. Gjennom gjeldande reguleringsplan vert desse krava stetta – jf. høvesvis pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 og Veglova §§ 40-43 – idet administrasjonen gjennom vedtaket under godkjenner at dei fire bueiningane i B165 vert tilkoppa kommunalt VA-anlegg i samsvar med søknad m/ vedlegg datert 22.5.2015.

### **Ansvarsrettar**

Søknaden om byggjeløyve for rekkjehus B165 omfattar òg godkjenning av føretak for ansvarsrettar, jf. søknadar dagsett respektivt 7.8.2013, 20.6.2014 og 26.6.2014. Desse vert godkjent som omsøkt:

Føretak	Godkjenningsområde for funksjon og ansvar	Tiltaksklasse
		1

TysseLand Arkitektur AS Org.nr. 924 389 000 Sentralgodkjenning	SØK  PRO arkitektur	
Byggmester Asbjørn Hitland AS Org.nr. 966 742 178 Sentralgodkjenning	UTF overordna for bygning, anlegg, konstruksjon og tekniske installasjonar	1
Magne Hope AS Org.nr. 918 366 016 Sentralgodkjenning	UTF grunn-, terreng- og betongarbeid	1
Skarsvåg Rør og Interiør AS Org.nr. 979 679 149 Sentralgodkjenning	PRO utv. tilknytning til VA-anlegg	1
Finn Skarpenes AS Org.nr. 979 292 716 Sentralgodkjenning	KONT lufttettleik bygning og fuktsikring våtrom	1

Administrasjonen gjer merksam på at det er ansvarleg søkjar sin plikt å samordne ansvarsområda 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.) kap. 20 løyve til oppføring av rekkjehus B165 med fire bueiningar innanfor byggjeområde B16 på gbnr. 22/246 i Meland kommune, jf. søknad m/ vedlegg datert 7.8.2013, med dei endringar som går fram av vedtaket i det følgjande m.o.t. byggjehøgde.*

*Plasseringa av tiltaket skal vere i samsvar med vedlagte situasjonsplan og snitt- og terrengprofilar datert respektivt 28.5.2013 og 19.8.2015, men med den endring at topp byggjegrund og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote +36,0moh. og +44,5moh. Lova si minstegrense på 4m til nabogrenser og reguleringsplanen sine byggjegranser er likevel absolutte.*

*Om utforminga av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt-, profil- og fasadeteikningar datert 28.5.2013. Ved eventuelle avvik gjeld nyare situasjonsplan og teikningar føre eldre, jf. vurderinga over.*

*Med heimel i pbl. § 23-3 jf. §§ 23-4 (SØK), 23-5 (PRO), 23-6 (UTF) og 23-7 (KONT) vert ansvarsrettar godkjent som omsøkt, jf. vurderinga over.*

*Bruksløyve/ferdigattest for rekkjehus B165 kan ikkje påreknast før følgjande vilkår er oppfylt:*

- Det må liggje føre bruksløyve til parkeringsanlegget i rekkjehus B164, jf. vurderinga over.
- Det må liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal og VA-anlegg, jf. vurderinga over.
- Byggverket si endelege plassering på tomta skal dokumenterast i KOF- eller i SOSI-filformat.

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.

Tiltaket skal elles utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av pbl., så fram det ikkje er gitt unntak gjennom dispensasjon.

Med heimel i Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg og Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune godkjenner Meland kommune vidare at rekkjehus B165 på gbnr. 22/246 vert tilkopla kommunalt VA-anlegg for fire bueiningar i samsvar med søknad m/ vedlegg datert 22.5.2015 og på følgjande vilkår:

1. Meland kommune sin VA-norm og leveringsvilkår for drikkevatt og avlaupstenester gjeld.
2. Sanitærinstallasjonar skal følgje standard abonnementsvilkåra for vatn og avlaup i forskriften.
3. Tilkopling skal skje i kum.
4. Om ansvar for tiltak ved trong for meir vatn frå leidningsnett, sjå pk.t 5.3 i VA-norma.
5. Melding m/ dokumentasjon frå UTF røyrleggjar sendast til kommunen når tilkopling er utført.
6. Eventuell vassmålar installerast for tiltakshavar si rekning og med melding til kommunen.
7. Gebyr for tilkopling vert fastsett i samsvar med gjeldande gebyrregulativ for 2015.
8. For felles utandørs VA-anlegg i B16 vert det vist til vedtak av 10.7.2015 i DNT-sak 241/2015.

Om grunngjevinga for vedtaket elles vert det vist til saksutgreiinga og 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 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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknadane om byggjeløyve og tilkopling til kommunalt VA-anlegg

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 og 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:**

Situasjonsplan og teikningar i adm. sak 447\_2015 av 4.1.2016

**Mottakere:**

Tysseland Arkitektur as  
Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfs gate 9 5012

BERGEN