



TysseLand Arkitektur AS  
Valkendorfs-gaten 9  
5012 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/3098 - 16/1076

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

Dato:  
20.01.2016

## Godkjenning - søknad om oppføring av felles carport i byggjefelt B16 på gbnr 22/246 i Meland kommune

**Administrativt vedtak. Saknr: 17/2016**

### SAKSUTGREIING

#### Bakgrunn

I medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 – 20-3 er det søkt om løyve til oppføring av carport på felles utomhusareal innanfor byggjeområde B16 i Mjåtveitmarka, jf. e-post m/ vedlegg frå ansvarleg søkjar TysseLand Arkitektur AS (SØK) av 14.9.2015.

Plassering, høgde og utforming av både rekkjehusa, utomhusareal og felles anlegg har vore endra fleire gonger i løpet av søknadsprosessen tilknytt byggjeområde B16, men på bakgrunn av supplerande opplysningar i telefonsamtale med SØK av 22.12.2015 finn administrasjonen at føreliggjande søknad no kan handsamast på grunnlag av mottatt dokumentasjon og vedlagte teikningar. Administrasjonen gjer særskilt merksam på at utomhusplanen er noko endra i forhold til opphavleg søknad og tidlegare godkjenningar tilknytt felt B16, jf. vedlagte situasjonsplan sist revidert 19.8.2015.

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

#### **Nabovarsling**

Administrasjonen legg til grunn at det omsøkte parkeringsanlegget allereie er tilstrekkeleg nabovarsla gjennom tidlegare varsling av opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande situasjonsplan, jf. pbl. § 21-3.

#### **VURDERING**

Gbnr. 22/246 er i *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka* sett av til utbygging av konsentrert småhusbusetnad innanfor byggjeområde 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.

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

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 sist revidert 19.8.2015 altså erstattar situasjonsplanen 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*».

Det omsøkte parkeringsanlegget omfattar til saman tolv parkeringsplassar. Åtte av desse vert overbygd med carport. Anlegget skal tene fleire bustadar i byggjefeltet og er naudsynt for å stette reguleringsplanen sitt krav om parkeringsdekning, jf. vurderinga under.

Med dette som utgangspunkt skal tiltaket plasserast i samsvar med vedlagte situasjonsplan og snitt-, profil- og fasadeteikningar datert 19.8.2015. Tiltaket vert med dette vurdert til å stette gjeldande krav til høgde og plassering i forhold til nabo- og byggjegranser, jf. pbl. § 29-4 og reguleringsplanen.

På bakgrunn av same situasjonsplan og teikningar vert tiltaket vurdert til å òg stette gjeldande krav til utforming og utsjånad, jf. pbl. § 29-1 – 29-3 og planføresegnene.

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

Reguleringsplanen opnar for ei samla utnytting av byggjeområde 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 byggjeareal på 4000m<sup>2</sup>-BRA.

I søknaden er det opplyst at samla utbygging av B16 – syv rekkjehus, parkering og anna målbart areal – vert på 3 639m<sup>2</sup>-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. bueining i felt B16. Parkering for bebuarar skal skje i underetasjen i rekkjehus B164 eller under uteopphaldsareal, medan gjesteparkering kan skje på felles uteareal. Dei føregåande søknadane om byggjeløyve for rekkjehusa og felles utomhusareal viser at dette kravet vert stetta, men kor det er sett som vilkår for

bruksløyve at både parkeringsanlegg i rekkjehus B164 og felles utomhusareal med tilhøyrande parkering først vert godkjent for bruk.

Om krav til minste uteopphaldsareal (MUA) vert det vist til byggjeløyva tilknytt dei einskilde rekkjehusa.

### **Tilknytning til infrastruktur**

Tilkomsten til parkeringsanlegget er vist på vedlagte situasjonsplan. Ut over dette har tiltaket ikkje innverknad på teknisk infrastruktur.

### **Ansvarsrettar**

Administrasjonen legg til grunn at tidlegare mottatte søknadar om ansvarsrettar òg skal omfatte dette tiltaket – og vert dertil godkjent i samsvar med desse – jf. søknadar dagsett respektivt 7.8.2013, 20.6.2014 og 26.6.2014:

<b>Føretak</b>	<b>Godkjeningsområde for funksjon og oppgåver</b>	<b>Tiltaksklasse</b>
Tyssealand Arkitektur AS Org.nr. 924 389 000 Sentralgodkjenning	SØK  PRO arkitektur	1
Magne Hope AS Org.nr. 918 366 016 Sentralgodkjenning	UTF grunn-, terreng- og betongarbeid	1
Byggmester Asbjørn Hitland AS Org.nr. 966 742 178 Sentralgodkjenning	UTF overordna for bygning, anlegg, konstruksjon og tekniske installasjonar	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.) §§ 20-1 – 20-3 løyve til oppføring av carport på felles utomhusareal innanfor byggjeområde B16 i Mjåtveitmarka på gbnr. 22/246 i Meland kommune, jf. opphavleg søknad og supplerande opplysningar og dokumentasjon i respektivt e-post m/ vedlegg frå ansvarleg søkjar Tyssealand Arkitektur AS (SØK) av 14.9.2015 og telefonsamtale med SØK av 22.12.2015.*

*Tiltaket skal plasserast og utformast i samsvar med vedlagte situasjonsplan og teikningar sist revidert 19.8.2015. Topp overkant parkeringsdekke, toppunkt tak og topp overkant mur i bakkant skal vere på*

respektivt +kote 42,5, 45,1moh. og 45,3moh. I tillegg kan det på toppen av nemnde mur oppførast gjerde med inntil 1,0m høgde og 29,4m lengde, i samsvar vedlagte fasadeteikningar. Ved eventuelle avvik gjeld nyare situasjonsplan og teikningar føre eldre, jf. vurderinga over. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av pbl.

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. søknadar datert respektivt 7.8.2013, 20.6.2014 og 26.6.2014.

Administrasjonen gjer merksam på at det er sett som vilkår for bruksløyve til rekkjehusa i byggjefelt B16 at det først skal liggje føre løyve til å ta i bruk tilhøyrande parkeringsanlegg.

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.

Om grunngjevinga for vedtaket 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 søknaden om byggjeløyve vert ettersendt, jf. pbl. § 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. fvl. §§ 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:**

**Vedlegg:**

Situasjonsplan og teikningar til adm. vedtak av 20.1.2016 i sak 17\_2016 - gbnr. 22\_246 i Meland kommune

**Mottakere:**

Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfgaten 5012  
9

BERGEN