



Tysseland Arkitektur AS  
Valkendorfsгатen 9  
5012 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/840 - 16/11009

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:  
08.06.2016

## Godkjenning - GBNR 23/567, Elvaåsen - Rammeløyve for oppføring av rekkehus - Planområde BK 01

**Administrativt vedtak. Saknr: 169/2016**

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

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Tysseland Arkitektur har søkt om rammeløyve for oppføring av rekkehus med 3 bueiningar på gbnr 23/567. Arealet ligg innanfor område BK01 i *Detaljregulering for Elvaåsen*, arealplanid 125620110003, i Meland kommune.

Bustadene er oppgitt med samla bygd areal (BYA) på 253,7 m<sup>2</sup> BYA og med bruksareal (BRA) på 426,7 m<sup>2</sup>. Samla utnyttingsgrad er berekna til 27,05 % BYA. Planeringshøgde for bygget er oppgitt til kote +28 moh. Høgste punkt på bygget (overkant trappehus) er oppgitt til kote +36,85, slik at høgde på bygget blir 8,85 meter.

Følgjande er opplyst i søknaden:

«Boligene innehar gode kvaliteter i et område som er planlagt som en helhet med totalt 20 tomter. Her er det en blanding av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Boligene har flatt tak med flotte takterrasser. De er i to etasjer med et mindre trappehus på taket.»

Meland kommune har gjennom vedtak dagsett 18.5.2016, DV-123/2016 (arkivsakid 16/844) gitt rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal. VA-rammeplan for feltet er òg godkjent gjennom dette vedtaket.

Det er ikkje søkt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg. Det blir stilt vilkår om søknad om tilkopling før igangsettingsløyve blir gitt.

For opplysningar om tiltaket elles blir det vist til situasjonskart, 3d-illustrasjonar, samt plan-, snitt- og fasadeteikningar vedlagt søknaden. Gjennom innsendt oversiktsillustrasjon for 1. byggjetrinn er bygga på BK01-BK03 vist slik:



#### **VURDERING:**

##### Nabovarsling:

Byggeområde BK01 er ikkje skilt frå med eige gards- og bruksnummer, men ligg som del av gbnr 23/567 som omfattar alle 20 byggetomer i feltet. Nabovarsling av byggetiltaket på BK01 ble gjennomført saman med nabovarsling av opparbeiding av felles utomhusplan for heile området.

Supplerande dokumentasjon (gjenpart og kvittering) er journalført motteke 12.5.16. Tiltaket er tilstrekkeleg nabovarsla, jf pbl § 21-3. Det er komen inn merknader frå fleire naboeigedomar, jf nedanfor. Tiltakshavar har kommentert desse og oppretthalde søknaden utan endringar frå nabovarselet. Kommunen si vurdering av nabomerknadene går fram nedanfor.

Gjennom felles merknader til omsøkte bygg i skriv dagsett 12.2.16, har eigedomane gbnr 23/399, 23/504, 23/468, 23/99, 23/460, 23/492, 23/503, 23/493, 23/92, 23/100 gjort gjeldande følgjande:

«Vi ber om at der planlegges for 2 etasje hus og ikke 3 etasjer grunnet:

- Vårt boligområde er i dag bebygd med eneboliger og lave to-mannboliger.
- Husene dere planlegger vil ruve i terrenget og ta utsikt fra oss.
- Boligene dere planlegger blir så høye at der bli direkte innsyn inn i våre hager og hus.

- Boligene dere planlegger vil redusere verdien av våre eiendommer.

Vi er positive til å få nye naboer og prosjektet fremstår som attraktivt. Likevel ber vi dere om å redusere høyder.»

Ansvarleg søkjar har gjennom udatert skriv vedlagt søknaden kommentert merknadene slik:

«Boligene som er tegnet er to etasjer med et flatt tak for å redusere høyden og et mindre, tilbaketrukket trappehus på rekkehus for adkomst til takterrasse. Tomannsboliger har en utvendig trappeadkomst med en åpen pergola på tomannsboliger. Boligene er planlagt og tegnet ihht. gitt høyde i reguleringsplanen.

Boligene er i tillegg redusert i fotavtrykk fra foreslått omfang i reguleringsplan for å bli mindre og passe bedre sammen med nabobebyggelse og arkitekt kan ikke se at bebyggelsen vil redusere verdien av omliggende eiendommer».

Eigar av gbnr 23/520 (naboeigedom til planområde BK20), representert av Arkitektkontoret Stav, har gjennom skriv dagsett 18.2.2016 i korte trekk gjort gjeldande:

- Omsøkt gesimsh gde på 8,85 er i strid med plan- og bygningslova   29-4, som tillet maksimal gesimsh gde på 8 meter. Det er trong for dispensasjon for omsøkt høgde, noko det korje er nabovarsla eller søkt om.
- På grunn av planeringsh gde for delfelt BK20 må planlegging av bygg på denne eigedomen takast omsyn til særleg med tanke på konsekvensar for soltilh va.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknadene fr  gbnr 23/520 slik:

«I nyere reguleringsplaner er høyde satt til maksimal byggehøyde, ikke gesims eller mønehøyde. Topp byggehøyde for boligene er 8,85 meter over planert terreng. M ne på takoppbygg for trappehus er 8,85 m over planert terreng med falloppbygging fra midt tak og ut til renne. Dette er et skråtak/m netak med 3 graders helning.

Boligene er i to etasjer med et mindre, tilbaketrukket trappehus på toppen (en åpen pergola uten takflate på tomannsboliger). Ansvarlig søker har jobbet grundig med å få til en god terrengtilpassning; bygg som passer godt inn i nærmiljøet i størrelse og omfang og materialitet som passer godt inn idet frodige nærmiljøet på Elvaåsen. Dette er illustrert i 3d vedlegg med oversiktsbilder og tegningsmateriale for øvrig.

Det er ønskelig at boligene i omfang passer inn med eksisterende bebyggelse men at samtidig skal de fremstå som moderne boliger med attraktive fasader.»

#### Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt areal, BK01, er eit av 20 utbyggingsområde for bustader regulert gjennom *Detaljregulering for Elvaåsen*, arealplanid 125620110003, i Meland kommune. Omsøkt tiltak er i samsvar med planformålet og krev ikkje dispensasjon, korje i høve til utnyttingsgrad eller plassering av bygg.

#### Vurdering av nabomerknader:

Plan- og bygningslova er ei "ja-lov". Dette inneber at tiltakshavar som det klare utgangspunkt har rett til å gjennomføre tiltak som ikkje er i strid med lov, forskrift eller plan. Kommunen må med andre ord ha klar heimel i lov for å avslå eit byggjetiltak.

Administrasjonen har vurdert nabomerknadene med utgangspunkt i reguleringsplanen for BK01, supplert med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, som har følgjande ordlyd:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

Innanfor BK01 er maksimal mønehøgde på bygg gjennom reguleringsføresegn § 3.1 nr 2 angitt til 9 meter «over planeringsnivå». Omsøkte bustader held seg i høgde innanfor dette med 8,85 meter over planeringsnivå. Problemstillinga er om reguleringsplanen er til hinder for oppføring av bygg med flate tak, dvs ikkje saltak. I planskildringa til reguleringsplanen er det opplyst følgjande på side 25 under omtale av estetikk/landskap:

«Eventuell oppføring av bygg med flatt tak vil kunne gje lågare byggehøgder, men samtidig skile seg frå eksisterande bustadfelt i nærområde. Ein vurderer såleis saltak som det estetisk mest tiltalende, men det er ikkje sett krav om dette i planen.»

Planskildringa er ikkje rettsleg bindande, men vil vere eit tolkingsmoment ved vurdering av om planen er til hinder for oppføring av bygg med omsøkt utforming. I planskildringa er det soleis uttrykkeleg sagt at planen ikkje sett krav om saltak. Dertil forstår administrasjonen reguleringsplanen slik at føresegn 3.1 nr 2 angir maksimal byggjehøgde (høgaste punkt) dersom det blir omsøkt bygg med flatt tak. Kommuen er soleis samd med tiltakshavar i at omsøkt bygg held seg innanfor reguleringsplanen si høgdeavgrensing, og at korkje planen eller pbl § 29-4 gir heimel til å avslå tiltaket med denne grunngeving.

Utgangspunktet elles er at den plassering og høgde som tiltakshavar ønskjer skal godkjennast. Lova gir ikkje heimel til å avslå eit tiltak som held seg innanfor høgder som er nemnd i siste setning, slik tilfellet er i dene saka, men kommunen kan påleggja tiltakshavar ei alternativ plassering av tiltaket dersom ulempene for omgjevnadene blir *kvalifiserte* ved omsøkt plassering/høgde.

Administrasjonen ser vidare at takterassane på omsøkte bygg vil kunne opplevast som å vere til ulempe for eksisterande nabobustader. Likevel meiner administrasjonen at ulempene for naboane ikkje blir så kvalifiserte ved omsøkt tiltak at det er grunnlag for kommunen til å vurdere alternativ plassering. Det blir vist til at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen for byggeområde BK01 og at planområdet har nærhet til kommunesenteret på Frekhaug og at det soleis er ønskjeleg med fortetting i samsvar med planen. På bakgrunn av vedteken reguleringsplan finn administrasjonen at ulempene for naboeigedomane ligg innanfor det som må karakteriserast som pårekneleg i planområdet.

#### Utforming, utsjånad, plassering og avstand til nabo- og byggegrenser:

I føremålsføresegna i pbl. § 1-1 er omsynet til ei estetisk utforming av omgjevnadene 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, noko omsøkt bygg er. 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 sistnemnte vert det særleg vist til 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*».

Vurderinga av dei visuelle kvalitetane ved eit tiltak høyrer under kommunen sitt forvaltningsskjønn. Dersom estetiske krav ikkje blir vurdert som oppfylt, vil dette kunne vere grunnlag for avslag. Avgjerda av om eit tiltak stettar krava til visuelle kvalitetar skal vurderast ut frå faglege kvalitetsnormar, ikkje personlege oppfatningar av om eit tiltak er pent eller stygt. Nabomerknadene som er komen inn heng saman med desse estetikkvurderingane, mellom anna oppføring av bygg med flatt tak og takterrasse.

Administrasjonen har vurdert om omsøkte bygg i tilstrekkeleg grad tek omsyn til «dets bygde og naturlige omgivelser og plassering», jf § 29-2. Omsynet til estetikk er styrka i lovverket dei seinare åra. Krav til estetikk kjem i plan- og bygningslova til uttrykk i både i formålsparagrafen, kapittelet om kommuneplan, kapittelet om reguleringsplan og i byggesaksdelen.

Kommunen vurderer at omsøkt bygg har eit moderne uttrykk som skapar kontrast til eksisterande bygde omgivelser. Utbygging av planområdet med bygg av same utforming vil som heilskap forsterke dette inntrykket. Dette i seg sjølv blir av kommunen ikkje vurdert som negativt og gir ikkje åleine grunnlag for å avslå tiltaket med tilvising til pbl § 29-2. Samstundes er eksisterande bustader og området rundt til dels utbygd utan reguleringsplan, og har heller ikkje nokon eintydig sams utforming. På denne bakgrunn finn administrasjonen ikkje grunnlag for å avslå tiltaket med heimel i pbl § 29-2.

Rekkehus BK01 skal plasserast i samsvar med vedlagte situasjonsplan og landskapssnitt journalført motteke 22.3.2016. 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 journalført motteke 22.3.2016. 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.

#### Utnyttingsgrad, parkering og utandørs opphaldsareal:

Reguleringsplanen opnar for ei samla utnytting av BK01 på inntil 40%-BYA. Omsøkt tiltak er i samsvar med dette.

Gjennom planføresegn § 3.1 nr 2 er det bestemt at parkeringsdekninga skal vere minst 1,5 bilar pr. bueining. Kravet er stetta gjennom felles parkeringsplan (PP01).

#### 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.

Administrasjonen finn etter ei konkret vurdering at det er tilstrekkelig å krevje at slik tilkopling vert omsøkt og godkjent, med tilhøyrande leidningsplan og dokumentasjon, innan det vert gitt løyve til igangsetting.

#### Ansvarsrettar:

Det ligg føre erklæring om ansvar for funksjonane ansvarleg søkjar og prosjektering av arkitektur frå TysseLand Arkitektur. Prosjektering av arkitektur er ikkje særskild nemnd i erklæringa, men ansvarleg søkjar har gjennom gjennomføringsplan stadfesta dette. Søknaden ble supplert med gjennomføringsplan 7.6.2016. Før det blir gitt IG må det sendast inn oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett som omfattar prosjektering av arkitektur.

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 rekkehus med tre bueiningar innanfor byggeområde BK01 på gbnr 23/567 i Meland kommune, jf. søknad m/ vedlegg journalført motteke 22.3.2016.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagte situasjonskart dagsett 29.1.2016, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Minstegrensa på 4m til nabogrensar er absolutt.

Topp planerings- og mønehøgde skal vere på høvesvis kote +28 moh. og +36,85 moh., med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitt- og profildeikningar journalført motteke 22.3.2016

Om utforminga av tiltaket elles blir det vist til vurderinga over og vedlagte situasjonsplan, plan- og fasadeteikningar journalført motteke 22.3.2016.

Føreliggjande rammeløyve blir gitt på følgjande vilkår:

1) Innan det blir gitt igangsettingsløyve må det ligge føre godkjent søknad om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg.

2) Innan det blir gitt igangsettingsløyve må søknaden supplerast med erklæring om ansvar for prosjektering av arkitektur i samsvar med gjennomføringsplan motteke 7.6.2016. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan der gbnr blir retta til 23/567.

3) Innan det blir gitt bruksløyve for rekkehuset må det liggje føre bruksløyve til felles utomhusareal i samsvar med rekkefølgekrav i reguleringsplanen, jf føresegn § 2.4. Reguleringsplanen sine føresegn gjeld sjølv om einskilde punkt ikkje skulle vere omtalt i føreliggjande vedtak.

4) Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4).

5) 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.

6) 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.

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

Ansvarsrettar blir godkjent som omsøkt, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søkar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.

\*\*\*\*\*

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, 28 og 40. Det kan likevel 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  
konsulent byggjesak

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

**Vedlegg:**

Situasjonskart og utvendige teikningar  
Innvendige teikningar

**Kopi til:**

Arkitektkontoret STAV AS  
Frode Sagstad

Øvre Banegate 28 4014

STAVANGER

**Mottakere:**

Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfsгатen 5012  
9

BERGEN