



TysseLand Arkitektur AS  
Valkendorfgaten 9  
5012 BERGEN

Referanser:  
Dykkar: Kristian Borrebæk  
Vår: 16/3007 - 17/338

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.  
no

Dato:  
17.02.2017

## Godkjenning - GBNR 22/166 og 173 - Dispensasjon frå regulerte krav til privat uteoppholdsareal og rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal innanfor byggjefelt B24 - Mjåtveitmarka

**Administrativt vedtak. Saknr: 02/2017**

**Tiltakshavar:** Mjåtveitmarka B16 AS  
**Ansvarleg søkjar:** TysseLand Arkitektur AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

TysseLand Arkitektur AS har, på vegne av Mjåtveitmarka B16 AS, søkt om rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal innanfor felt B24 i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002. Søknaden omfattar tilhøyrande utomhusareal, internveg, vatn og avlaup.

Vidare er det søkt om dispensasjon frå regulerte krav til storleiken på privat uteoppholdsareal for hus 02, 03, 07, 08, 09 og 10.

Vi viser til søknad journalført motteke 23.12.2016, komplementert med kart over byggjetrinn 10.1.2017, situasjonsplan VA felt B24 10.1.2017, kart over VA som ligg i veg 2 25.1.2017, dokumentasjon på overvasshåndtering 2.2.2017 og revidert situasjonsplan journalført motteke 2.2.2017.

#### Nabovarsling:

**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)

Tiltaket vart nabovarsla den 7.11.2016, saman med søknad om rammeløyve til oppføring av 10 bygningar innanfor felt B24, i samsvar med pbl § 21-3.

Det kom inn merknad frå eigar av gbnr. 22/4, Magnar Askeland. Han skriv følgjande i e-post den 11.11.2016:

*«Som eigar av gbnr. 22 bnr. 4 har me følgjande merknad til planen. Grensa til vårt bruk må målast inn, og me må inngå avtaler om dei inngrep som er på vår eigedom. Dette gjeld veg, vvs, diverse leidningar m.m.»*

Det kom også inn merknad frå eigar av Mjåtveitmarka 44 C, Christoffer Ytreland Myrtvedt. Han skriv følgjande i e-post den 20.11.2016:

*«Ønsker å komme med en liten påminnelse og oppfordring i forhold til byggearbeidene dere er i gang med. Dette er ikke noe som direkte berører selve byggearbeidene, men heller om hele området som helhet og utfordringer som her.*

*Jeg bor selv i Mjåtveitmarka 44 C, og ser hver eneste dag trafikken som går igjennom feltet her og er bekymret hver eneste dag over hvor stor trafikkbelastningen faktisk er her, og at den kommer til å vokse enda mer nå som det skal bygges enda mer.*

*Derfor ber jeg dere om å vurdere trafikken som går igjennom her, og tenke over hvilke sikringstiltak dere kan gjøre for at anleggstrafikken og den eksisterende trafikken ikke skal lage farlige situasjoner for alle barna som bor her.*

*Det vi ønsker aller mest og oppfordrer dere til å etablere er et overgangsfelt mellom «sykkelparken» og lekeplassen på den andre siden (og egentlig et overgangsfelt mellom fotballbanen og fortauet også), bom ut fra «sykkelpark» og fotballbanen, og enda en fartshump mellom den som er etter «sykkelparken» og den som er før fotballbanen.*

*Her er det mange biler som holder meget høy fart. Det gjelder også hele strekningen, men spesielt mellom disse to fartshumpene.*

*Jeg håper dere kan vurdere dette seriøst, og at tanken på at dere kan bidra til et sikrere område for alle barna som bor her og ferdes her hver eneste dag, er noe som betyr noe for dere som utbyggere.»*

Ansvarleg søkjar svarte følgjande til merknadane:

*«Svar til merknad fra Magnar Askeland: Grense blir innmålt på vår tomt. Øvrige grep utenom regulert vei, foregår ikkje.*

*Svar til merknad frå Christoffer Ytreland Myrtvedt: Regulert vei omfattes ikke av vår byggesøknad, med unntak av at vi benytter regulert avkjørsel til vår tomt.»*

Administrasjonen vil handsame merknadane nedanfor.

## **VURDERING:**

### Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 22/166 og 173 er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitmarka, og omsøkte areal er satt av til bustadbygging – konsentrert småhusbygging. Det omsøkte tiltaket er difor 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 B24. Det vert særleg vist til planføresegn 1.1.5 (minimum 50% av bueiningane, med tilhøyrande uteoppfallsareal, skal vere brukbare for orienterings- og rørslehemma), 1.5.1 (kvalitetskrav til uteoppfallsareal), 1.5.2 (opparbeiding av leikeplass), 2.2.3 (minste uteoppfallsareal 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> uteoppfallsareal til felles og privat bruk pr. bueining. Av dette skal uteoppfallsareal 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 uteoppfallsareal:

- føremålstenleg form og lett tilgjengeleg frå bustaden
- gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve
- ikkje brattare enn 1:3
- støynivå ( $L_{den}$ ) skal ikkje overstiga 55 dB
- skjerma frå forureining.

Administrasjonen finn at planføresegn 1.5.1 sine kvalitetskrav er oppfylt for det omsøkte tiltaket. Hus 01, 04, 05 og 06 tilfredsstiller kravet til privat- og felles uteoppfallsareal i planføresegn 2.2.3. Hus 02, 03, 07, 08, 09 og 10 får mindre privat uteoppfallsareal enn det planføresegn 2.2.3 stiller krav om. 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 uteoppfallsareal enn det planen legg opp til.

Det omsøkte tiltaket vert vurdert til å stette øvrige krav som vert stilt til utomhusarealet innanfor felt B24, jf. ovannemnde planføresegner.

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

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak formålet med krav til storleik på privat uteoppfallsareal 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 «*[I]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>

Ansvarleg søkjar skriv følgjande i søknad om dispensasjon, journalført 23.12.2016:

---

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

*«For denne type bygg er det vanskelig å fordele slikt areal på bakkeplan. Det er også en fordel med øket felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Dette gir også tilgang til felles fasade for vedlikehold etc. På bakkeplan er det rikelig med areal som dekker totalt krav på 100 m<sup>2</sup> pr enhet. Området som helhet har gode kvaliteter med uteoppholdsareal, sandlekeplasser mv.»*

Krav til storleik på privat uteoppholdsareal er satt for å sikre tilstrekkeleg privat uteoppholdsareal 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 tilfredsstillir kvalitetskrava i planføresegn 1.5.1. Av dette har hus 02, 03, 07, 08, 09 og 10 frå 7,9 m<sup>2</sup> til 20,3 m<sup>2</sup> privat uteareal. Samla sett kan administrasjonen ikkje sjå at formålet bak kravet til minimum 25 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal vert vesentleg sett til side i dette tilfellet.

Det er ei ulempe at bueiningane får mindre enn 25 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. På den andre sida vil ei inndeling av uteareal på bakkeplan få negative konsekvensar i forhold til blant anna vedlikehald av felles fasadar osv. Det vil i tillegg hindre ei heilheitleg opparbeiding av utearealet innanfor feltet. 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 uteoppholdsareal 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 skal vurderast plassert i dette tilfellet. Plassering av bustadar vil bli vurdert på bakgrunn av særskilte 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 terrenginngrep 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.

Omsøkte avkjørslar er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og kan godkjennast plassert som omsøkt. Dei må byggjast slik at overvatn frå avkjørslane ikkje renn inn i veg 2 og 4, og slik at overvatn frå veg 2 og 4 ikkje renn inn i avkjørslane. Vi viser til vedlagte brev datert 16.7.2012 der kommunen gjer greie for kva krav som vert stilt til vegane som kommunen skal overta i Mjåtveitmarka.

Byggjegranser for felt B24 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 vert stetta. Kommunen har tidlegare tolka det slik at dette må gjelde også for utandørs parkeringsplassar (blant anna i vedtak 225/2015, datert 3.7.2015, 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 kan godkjenne omsøkt plassering. Vi viser til vedlagte situasjonskart og planteikningar.

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

Når det gjeld murar viser vi til planføresegn 6.5.1 som legg til grunn at «I frisktsoner skal det til ein kvar tid vera fri sikt 0,5m over tilstøytande vegars plan.» Vi føreset at dette kravet vert 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. Seks av parkeringsplassane skal vere universelt tilgjengelege, som vist på vedlagte situasjonskart, datert 2.2.2017.

For felt B24 er tillat tomteutnytting på 50% BRA, jf. planføresegn 2.2.1. I søknaden er det opplyst at eigedomen vil bli bebygd med 46,04% BRA. Eigedomen har dermed tilstrekkeleg uteopphaldsareal for bebuarane.

#### Leikeplassar:

Innanfor uteopphaldsarealet 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 bueningar. 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 banedekke 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 antal bueningar finn administrasjonen at omsøkte leikeplassar kan godkjennast innanfor felt B24, 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 skjønn 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 terrenngrep 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 kan godkjennast i samsvar med plankart og planføresegn 2.8.1, jf. pbl § 27-4.

Veg 2 er regulert til offentleg veg, vart godkjent opparbeida i vedtak datert 29.6.2010, 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.

I følge utbyggingsavtalen skal veg 2 med gangveg vera framført med mellombels dekke før det kan gjevast løyve til oppføring av bustadar innanfor respektive felt. Før det kan gjevast bruksløyve til bustadane, skal vegen vera ferdigstilt med bunnlag. Før kommunen kan overta vegen må den vere ferdigstilt med siste slitelag, jf. utbyggingsavtalen pkt. 7.2.

Vassforsyning og tilknytning til avlaupsleidning er sikra ved opparbeiding som vist på situasjonskart journalført motteke 25.1.2017, 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 einssilde husgruppene (til og med kummane), jf. utbyggingsavtalen pkt. 5.3.1.

#### Handtering av overvatn:

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

#### Opparbeiding:

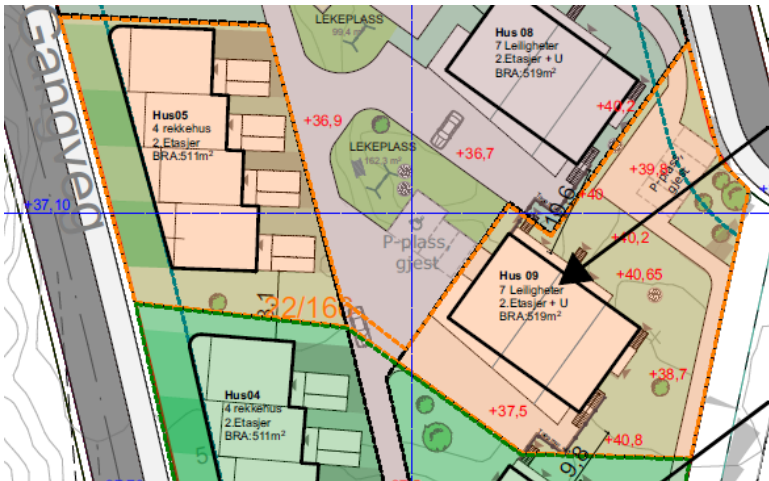
Utomhusarealet skal opparbeidast i takt med bustadane.

Dette inneber at før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til byggjetrinn 1, må den delen av utomhusarealet merka med grønt (vegen inn i feltet, to leikeplassar samt grøntareal og gjesteparkering rundt hus 06, 07 og 08) vere opparbeida og klart til bruk. Mellombels oppsamlingspunkt for boss må etablerast. Veg 2 og 4 med gangveg skal etablerast som vist på reguleringsplankartet, med bunnlag:

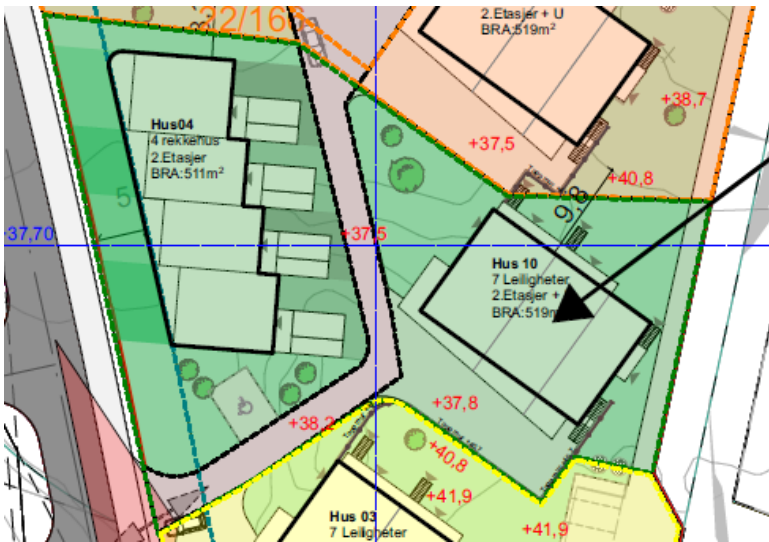


Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til byggjetrinn 2, må den delen av utomhusarealet merka med oransje (grøntareal og gjesteparkering rundt hus 05 og 09) vere opparbeida og klart til bruk:

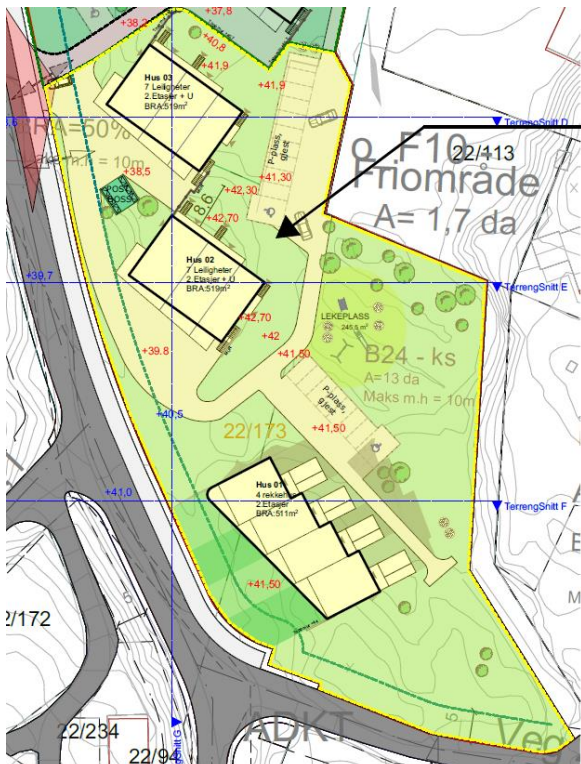




Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til byggjetrinn 3, må den delen av utomhusarealet merka med grønt (grøntareal og gjesteparkering rundt hus 04 og 10) vere opparbeida og klart til bruk:



Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til byggjetrinn 4, må den delen av utomhusarealet merka med gult (grøntareal, leikeplass og gjesteparkering rundt hus 01, 02, og 03) vere opparbeida og klart til bruk:



**Merknad frå Christoffer Ytreland Myrtvedt:**

Det følger av pbl § 28-2 første ledd at «[b]ygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.»

På bakgrunn av det ovannevnte må dei ansvarlege for utbygginga på felt B24 gjennomføre nødvendige sikringstiltak under utbygginga.

Kommunen har ikkje heimel til å krevje at utbyggjar etablerer overgangsfelt og fartsdumpar når dette ikkje er regulert og ein del av utbyggingsavtalen mellom utbyggjar og Meland kommune.

**Merknad frå Magnar Askeland:**

Veg 2 med fortau er regulert til offentlig veg, og vart godkjent opparbeida i vedtak datert 29.6.2010, sak nr. 275/10. At ein veg er regulert til offentlig veg gjev i seg sjølv ingen rett til opparbeiding på annan manns grunn.

Administrasjonen viser til e-post frå Magnar Askeland den 3.2.2017, der han skriv at grunneigarane satsar på å få i stand ein avtale i løpet av mars månad, og at han ikkje ønskjer å stanse byggjearbeid på felt B24. Vi legg difor til grunn at grunneigarane vil bli einige om tilhøva, og finn difor ikkje grunnlag for å vurdere merkningen nærare. Før det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til byggjetrinn 1, må det liggje føre avtale mellom grunneigarane som gjev rett til opparbeiding av veg 2 med gangveg, samt plassering av vass- og avlaupsleidningar i vegen, i samsvar med reguleringsplanen.

Ansvarleg søker har lagt til grunn at grensene vil bli oppmålt på tiltakshavar sin grunn. Administrasjonen legg dette til grunn, og finn difor ikkje grunnlag for å vurdere merkningen nærare.



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),   21-2 femte ledd og   20-4 rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande anlegg innanfor felt B24 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke 23.12.2016.

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.

Tiltaket skal opparbeidast og utformast i samsvar med vedlagte situasjonskart og –planar motteke 23.12.2016, 10.1.2017, 25.1.2017 og 2.2.2017. 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 kvaliteter.

Utomhusarealet skal opparbeidast i takt med oppføring av bustadane. Vi viser i den samanheng til situasjonsplan med inndeling av opparbeiding av utomhusarealet som ligg vedlagt, journalført motteke 10.1.2017, og stiller følgjande vilkår for opparbeidinga:

1. F r det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til byggjetrinn 1, må den delen av utomhusarealet merka med grønt (vegen inn i feltet, to leikeplassar samt grøntareal og gjesteparkering rundt hus 06, 07 og 08) vere opparbeida og klart til bruk. Mellombels oppsamlingspunkt for buss må etablerast. Veg 2 og 4, med gangveg, skal etablerast som vist på reguleringsplankartet, med bunnlag.
2. F r det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til byggjetrinn 2, må den delen av utomhusarealet merka med oransje (grøntareal og gjesteparkering rundt hus 05 og 09) vere opparbeida og klart til bruk.
3. F r det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til byggjetrinn 3, må den delen av utomhusarealet merka med grønt (grøntareal og gjesteparkering rundt hus 04 og 10) vere opparbeida og klart til bruk.
4. F r det kan gis mellombels bruksløyve/ferdigattest til byggjetrinn 4, må den delen av utomhusarealet merka med gult (grøntareal, leikeplass og gjesteparkering rundt hus 01, 02, og 03) vere opparbeida og klart til bruk.

Plan for lagring av massar skal leggjast fram for Meland kommune seinast ved søknad om igangsetting for opparbeiding av utomhusarealet. Lagringsplanen må ikkje berøre areal utanfor arealet som skal opparbeidast, og plasseringa må ikkje vere til ulempe for eksisterande bebyggelse.

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

Søknad om bustadoppf ring vert handsama som eigne saker. I tillegg må det søkjast om utf ring av utvendig vass- og avlaupsinstallasjonar.

*Utvendig VA-anlegg skal vere ferdigstilt før det kan gis mellombels bruksløyve eller ferdigattest til bustadane.*

*Før kommunen kan overta 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 vert 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 vert 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 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 høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert 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 vert 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

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

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

**Vedlegg:**

Byggjetrinn - kart

Situasjonsplan VA

Kart/tegninger utomhus

VA-kart

A10-2 Situasjonsplan

Skriv av 16.07.02 til Waldegruppen AS - overtaking av vatn og avlaup i Mjåtveitmarka bustadfelt m.v

**Kopi til:**

Christoffer Ytreland Myrtvedt

Magnar Askeland

**Mottakere:**

Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfgaten 5012  
9

BERGEN