



Tippetue Arkitekter AS
Fanttoftvegen 44
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2479 - 14/9305

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

Dato:
12.06.2014

Godkjenning - Søknad om samla opparbeiding av utomhusareal innanfor byggjefelt B2 i Løypetona - gbnr. 23/509 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 153/2014

Eigedom: 23/509
Byggjeplass: Løypetona
Tiltakshavar: JM Norge AS
Ansvarleg søkjar: Tippetue Arkitekter AS
Planstatus: Reguleringsplan for Løypetona bustadområde
Søknad om: Samla opparbeiding av utomhusareal innanfor byggjefelt B2

Saksutgreiing:

Omsøkt tiltak:

Det vert vist til søknad innstempla 19.5.2014 om løyve til opparbeiding av utomhusareal (felles gang- og køyrevegar, parkeringsareal, grønt-, leike- og uteopphaldsområde og div. fellesanlegg) innanfor byggjefelt B2 på Løypetona/gbnr. 23/509 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1.

Bakgrunn:

Kommuneadministrasjonen har tidlegare gitt rammeløyve for oppføring av atten tomannsbustadar og to lågblokkar med til saman 55 bueiningar innanfor byggjefelt B2, jf. t.d. vedtak av 26.9.2013 i DNT-sak 369/13 (blokk 1). I høve til opparbeiding av utomhusareal vert det særleg vist til følgjande av vilkåra for igangsettingsløyve (IG) i nemnde rammeløyve:

«Det må dokumenterast at minst 50% av bueiningane i felt B2 får universell utforming og tilgjenge og at alle bustadane i feltet førast opp som lågenergibygg, jf. planføresegn §§ 1.12.1 og 1.4. Innan igangsetting må det difor liggje føre ein samla plan over universell utforming og tilgjenge innanfor felt B2. Seinast samstundes med søknad om igangsettingsløyve må det sendast inn dokumentasjon som stadfestar at krava til privat uteopphaldsareal i planføresegn § 2.2.3 vert stetta.»

Den 19.3. og 2.4.2014 mottok kommunen søknadar om IG for høvesvis tomannsbustadene og dei to lågblokkane. Saman med søknadane om IG for blokkene vart det óg søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav om 25m² privat uteopphaldsareal pr. bueining, saml. vilkåret i rammeløyvet som er referert ovanfor.

Av omsyn både til planen sine nærmare krav til opparbeiding av felles utomhusareal og til føreliggjande søknad om dispensasjon har kommuneadministrasjonen oppfordra ansvarleg søkjar til å søkje særskilt og samla om løyve til opparbeiding av alt utomhusareal innanfor B2, saml. kommunen sin e-post til ansvarleg søkjar dagsett 16.5.2014. I same e-post påpeika administrasjonen m.a. følgjande om den vidare handsaminga:

«På bakgrunn av gjennomgangen over vil jeg anbefale at du snarest mulig sender inn en søknad om samlet opparbeiding av utomhusarealet felt B2; gjerne med utgangspunkt i utomhusplanen som var vedlagt din e-post av 12.5.2014. (...) Planavdelingen har dertil opplyst at omsøkt dispensasjon fra planens krav om privat uteoppholdsareal tilknyttet blokkene trolig vil kunne imøtekommes umiddelbart etter at godkjenning for opparbeiding av felles utenomhusareal foreligger, forutsatt at utenomhusarealene med dette imøtekommer de varslede vilkårene for å gi dispensasjon, se igjen brevet fra Dolmen til deg av 2. dm.

Byggesaksavdelingen vil gjenoppta behandlingen av søknadene om igangsetting – både i forhold til blokkene og tomannsboligene – straks søknadene om hhv. opparbeidingen av fellesarealet og dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2.2.3 er godkjent.»

På bakgrunn av motteke søknad om opparbeiding av felles uteareal vert saken i det følgjande handsama i samsvar med det som vart førespegla i den refererte e-posten av 16.5. d.å. Løyve til igangsetting av resterande utbygging av felt B2 vert handsama i samband med dei mottekne søknadane om IG for høvesvis atten tomannsbustadar og to bustadblokkar.

Planstatus:

Gbnr. 23/509 inngår i *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde*, jf. arealplanID 12562007001, og kor byggjeområde B2 er avsett til bustadar m/ tilhøyrande infrastruktur, anlegg og uteareal. Det omsøkte tiltaket er i samsvar med dette planformålet.

Planføresegnene inneheld i tillegg generelle rekkjefølgjekrav tilknytt m.a. internvegar og leike- og opphaldsareal, samt nærmare krav til gjennomføringa av byggjetiltak innanfor felt B2. Det vert særleg vist til planføresegn §§1.1.1 (rekkjefølgjekrav), 1.2.1 (terrenghandsaming), 1.6 (handtering av overvatn), § 1.7 (uteopphaldsareal), §1.10 (avkøyrslar), 1.12 (universell utforming), 2.2 (spesifikke krav tilknytt felt B2), 6.3 (felles gardsplass/torg) og 6.4 (felles grønt- og leikeområde).

Det omsøkte tiltaket vert vurdert til å stette dei krav som vert stilt til utomhusareal innanfor B2 gjennom planføresegnene, jf. vurderinga nedanfor.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 17.6.2013 – samstundes med søknadane om rammeløyve tilknytt sjølve bustadoppføringa i felt B2 – og kor det ikkje vart fremja nokre merknadar til tiltaket. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at føreliggjande søknad om løyve til opparbeiding av utomhusareal er tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Vurdering:

Plassering, utforming, høgde og avstand til nabogrenser:

Det vert vist til situasjonskart og planteikningar vedlagt søknaden, samt tilhøyrande notat frå ansvarleg søkar med skildring av den nærmare utforminga av dei ulike uteareala i feltet.

Søknaden inneheld ikkje terrengprofilar, men i telefonsamtale med kommunen 12.6.2014 opplyste ansvarleg søkjar (SØK) at terrengutforminga vert identisk med det som går fram av terrengprofilane som var vedlagt dei respektive søknadane om rammeløyve for oppføring av høvesvis tomannsbustad 1-18 og blokk 1 og 2. Desse terrengprofilane vart godkjent i samband med rammeløyva og administrasjonen vurderer difor at føreliggjande søknad om opparbeiding av utomhusareal er tilstrekkeleg dokumentert i høve til terrenghandsaming. Administrasjonen gjer i denne samanheng likevel særskilt merksam på planføresegn § 1.2.1:

«Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.» (Administrasjonen si understreking.)

Tiltaket skal utførast i samsvar med høvesvis søknad motteke 19.5.2014, vedlagte situasjonskart, planteikningar og skriftleg skildring frå SØK motteke same dato og terrengprofilane som vart stempla som godkjent i samband med rammeløyva tilknytt oppføringa av tomannsbustad 1-18 og blokk 1 og 2. Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar lova sine krav til utforming, funksjon og utsjånad i pbl. §§ 29-1 – 29-3 og dei krav som vert stilt til opparbeiding av utomhusareal innanfor felt B2 gjennom planføresegnene. Om tekniske krav til installasjonar og anlegg vert det vist til pbl. § 29-6.

For å kompensere for at det er avsett mindre privat uteareal til bueiningane i blokkene enn kva planen krev (minimum 25m² pr. bueining, jf. § 2.1.5), vert det søkt om opparbeiding av meir felles

uteareal enn minimumskravet i planen (25m2 x 55 bueiningar, jf. § 1.7), saml. føreliggjande søknad om dispensasjon.

Tiltaket vert vidare vurdert til å vere i samsvar med dei krav til plassering, høye og avstand frå nabogrenser som følgjer av høvesvis pbl. § 29-4 og planføresegnene.

Tilknytning til infrastruktur, parkeringsdekning og utnyttingsgrad:

Dei prosjekterte avkøyrslene er i samsvar med planen, jf. plankart og planføresegn § 10.1. Om krav til tilknytning til infrastruktur vert det elles vist til gitte rammeløyve og den føreståande handsaminga av dei føreliggjande søknadane om IG, jf. pbl. §§ 29-1 – 29-2 og § 29-4. Av rammeløyvet går det vidare fram at tiltaket stettar planen sine krav til parkeringsdekning og tillate utnyttingsgrad.

Ansvarsrettar:

Det er ikkje søkt om godkjenning av ansvarsrett for prosjektering (PRO) av uteareal og landskapsutforming, men i telefonsamtale med kommunen 12.6.2014 opplyste ansvarleg søkjar at Haugen VAA AS sin søknad om godkjenning av ansvarsrett for denne funksjonen – i samband med søknadane om IG tilknytt bustadoppføringa – òg skal omfatte tiltaket som no vert omsøkt. Det same gjeld Rambøll Norge AS sin søknad om godkjenning av ansvarsrett for kontroll (KONT) av m.a. PRO og UTF av geoteknikk, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd, bokstav c.

Ansvarsrettar vert på denne bakgrunn godkjent som omsøkt:

Føretak	Godkjenningsområde for funksjon og ansvar
Tippetue Arkitekter AS Organisasjonsnummer 980 043 924 Sentral godkjenning	SØK (tkl. 1) PRO arkitektur (tkl. 1)
Haugen VVA AS Organisasjonsnummer 911 566 664 Sentral godkjenning	PRO uteareal/landskapsutforming og vassforsynings-, avlaups- og fjernvarmeanlegg (tkl. 2)
Drange Maskin AS Organisasjonsnummer 977 056 306 Sentral godkjenning	UTF grunn- og betongarbeid og utvendig røyrlarbeid (tkl. 2)
Rambøll Norge AS	KONT prosjektering og utføring av konstruksjonsteknikk, geoteknikk og bygningsfysikk (tkl. 2)

Godkjenninga av desse ansvarsrettane vil óg bli lagt til grunn ved den føreståande handsaminga av dei mottekne søknadane om IG for tomannsbustadane og blokkene, jf. saksutgreiinga over.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarlege prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåve er belagt med ansvar, jf. pbl. § 23-4.

Vedtak

Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og 30-4 opparbeiding av utomhusareal (felles gang- og køyreveggar, parkeringsareal, grønt-, leike- og uteopphaldsområde og fellesanlegg) innanfor byggjefelt B2/Løypetona på gbnr. 23/509 i samsvar med søknad m/ vedlegg innstempla 19.5.2014.

Tiltaket skal opparbeidast og utformast i samsvar med høvesvis vedlagte situasjonskart og –planar motteke 19.5.2014, tidlegare godkjente terrengprofilar innstempla 26.9.2013 (snitt AA – JJ) i DNT-sak 369/13 og vurderinga over. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven.

Løyve til igangsetting av resterande utbygging av felt B2 vert handsama i samband med dei mottekne søknadane om IG for høvesvis atten tomannsbustadar og to bustadblokkar, jf. vurderinga over.

Ansvarsrettar vert godkjent som omsøkt, jf. pbl. § 22-3 og vurderinga over.

Dei opplysningar om byggetiltak 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.

Vedtaket er gjort med heimel i Plan- og bygningsloven og administrativt fatta i medhald av delegert mynde.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
JM Norge AS

Postboks 178 5847
Laksevåg

BERGEN