



Tysseland Arkitektur AS
5004 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/3096 - 15/18299

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:

06.10.2015

Godkjenning - Søknad om høvesvis løyve til oppføring av rekkjehus B162 med seks bueiningar og tilkopling av desse til kommunalt VA-anlegg på gbnr. 22/246 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 360/2015

SAKSUTGREIING

Bakgrunn

Ved søknad m/ vedlegg datert 7.8.2013 søkte Tysseland Arkitektur AS om rammeløyve for oppføring av rekkjehus B162 med seks bueiningar over to plan i byggjeområde B16 på gbnr. 22/246 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20. På bakgrunn av merknadar i brev frå kommuneadministrasjonen av 31.10.2013 vart det på nytt søkt om byggjeløyve med nye ansvarsrettar, men denne gang i eitt trinn, jf. søknad dagsett 25.6.2014.

I påfølgjande brev av 11.7.2014 ba Tysseland Arkitektur på ny om at søknaden vart handsama i to trinn (rammeløyve), men gjennom etterfølgjande telefonisk korrespondanse med kommunen har Tysseland Arkitektur opplyst at dei likevel ynskjer at søknaden vert handsama i eitt trinn.

I ettertid er det sendt inn ytterlegare endringar av tiltaket, jf. revidert situasjonsplan og reviderte teikningar datert respektivt 19.8. og 14.9.2015, jf. e-post m/ vedlegg frå Tysseland Arkitektur av 14.9.2015. Gjennom sistnemnde e-post vert søknaden vurdert som komplett og klar for handsaming i eitt trinn, jf. pbl. § 21-2.

Byggjeløyvet som det no vert søkt om er avhengig av at reguleringsplanen sine nærmare krav til høvesvis utbyggingstakt og rekkjefølgje på utbygging av dei ulike tiltaka i planområdet vert stetta. For dei allereie godkjente byggjeløyva tilknytt B161, B164 og B166-167 vart det gjennom frå administrasjonen av 15.4.2015 i administrativ sak 114/2015 gitt dispensasjonar frå desse krava, men i ettertid har Meland kommunestyre

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

vedtatt ein ny utbyggingsavtale som m.a. regulerer utbyggingstakt og –rekkefølge, sjå særleg pkt. 4.1 i den nye utbyggingsavtalen. Føreliggjande søknad vert dertil vurdert til å vere i samsvar med vedtekne rekkjefølgjekrav og tillete utbyggingstaks for 2014-2015.

I samband med føreliggjande søknaden om byggjeløyve vert det òg søkt om godkjenning for tilkopling av bueiningane i B162 til kommunalt VA-anlegg, jf. søknad med vedlegg datert 22.5.2015. Kommunen har allereie gitt rammeløyve for samla opparbeiding av felles utomhusareal og byggjeløyve for tilhøyrande anlegg og infrastruktur, sjå vedtak av 3. og 10.7.2015 i arkivsak 14/3098, medan søknaden om tilkopling for B162 vert handsama i det følgjande. (Kommunen har tidlegare gitt byggjeløyve og godkjent sanitær-abonnement tilknytt rekkjehusa B161, B164, B166 og B167.)

Nabovarsling

Det er innan lova si fastsette frist ikkje mottatt merknadar til søknaden og byggjetiltaket vert dertil vurdert som tilstrekkeleg nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Dei endringar i søknaden som er gjort gjennom e-posten m/ vedlegg frå TysseLand Arkitekter av 14.9.2015 trengst ikkje nabovarslast særskilt, idet administrasjonen finn at desse ikkje eller berre i liten grad vedkjem nabointeresser.

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.

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. Desse tilhøva må òg vere i samsvar med plangrunnlaget, jf. pbl. § 12-4. Det vert i den samanheng vist til gitt rammeløyve tilknytt felles utomhusareal den 3.7.2015 i arkivsak 154/3098 m/ tilhøyrande godkjenning av situasjonsplan dagsett 9.6.2015, men med dei endringar som går fram av vedlagte situasjonsplan datert 19.8.2015.

Om den nærmare utforminga av tiltaket vert det vist til føremålsføresegna i pbl. § 1-1, då denne paragrafen 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 vert som krav til utforminga av tiltaket 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 B162 plasserast i samsvar med vedlagte situasjonsplan datert 19.8.2015 og vedlagte snitt- og profilteikningar datert 14.9.2015. Tiltaket vert med dette vurdert til å stette gjeldande krav til høgde og plassering i forhold til nabo- og byggjegranser i pbl. § 29-4 og plankartet m/ tilhøyrande føresegner.

Tiltaket skal vidare oppførast og utformast i samsvar med vedlagte plan-, snitt-, profil og fasadeteikningar datert 14.9.2015. Administrasjonen vurderar at tiltaket med dette òg stettar dei krav til utforming og utsjånad som følgjer av 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 4000m²-BRA.

I søknad datert 26.6.2014 er det opplyst at rekkjehus B162 er på 270m²-BYA / 458,2m²-BRA, medan den samla utbygginga av B16 (syv rekkjehus, parkering og anna målbart areal) vert på 3 639m²-BRA. Vidare er det gjennom planføresegn 2.2.1 bestemt at parkeringskjellaren 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 B162 og søknadane om høvesvis byggjeløyve for B164 og rammeløyve for opparbeiding av felles utomhusareal viser samla sett at dette kravet lar seg stette. Det vert samstundes sett som vilkår for bruksløyve til rekkjehus B162 at både B164 og felles utomhusareal med tilhøyrande parkering først vert godkjent for bruk.

Minste uteopphaldsareal (MUA) er fastsett til 100m² pr. bueining, jf. planføresegn § 2.2.3. Av dette skal minst 50m² vere opparbeidd i samsvar med kvalitetskrava i planføresegn § 1.5.1, fordelt på minimum 25m² privat areal og minimum 25m² fellesareal. Vedlagte situasjonskart 19.8.2015 og opplysningar i brevet frå TysseLand Arkitektur av 11.7.2014 viser samla sett at desse krava vert stetta, men likevel på den føresetnad at husværa i andre etasje får eksklusiv rett til å nytte minst 25m² av utearealet. Det vert vist til vilkåret om dette i vedtaket under.

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 er desse krava stetta – jf. høvesvis pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4 og Veglova §§ 40-43 – idet administrasjonen godkjenner at dei seks bueiningane i B162 vert tilkople kommunalt VA-anlegg som omsøkt og på dei vilkår som går fram av vedtaket under.

Ansvarsrettar

Søknaden om byggjeløyve for rekkjehus B162 i eitt trinn av 26.6.2014 omfattar òg godkjenning av føretak for ansvarsrettar, jf. søknadar dagsett høvesvis 7.8.2013, 20.6.2014 og 26.6.2014. Desse vert godkjent som omsøkt:

Føretak	Godkjenningssområde for funksjon og ansvar	Tiltaksklasse
Tyssealand Arkitektur AS Org.nr. 924 389 000 Sentralgodkjenning	SØK PRO arkitektur	1 1
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. tilknytting 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 B162 med seks bueiningar innanfor byggeområde B16 på gbnr. 22/246 i Meland kommune, jf. respektivt søknad m/ vedlegg datert 7.8.2013 og dei revideringar og supplerande opplysningar som går fram av brev

m/ vedlegg frå ansvarleg søkjar Tysseland Arkitektur AS av 26.6.2014 og 11.7.2014 og e-post m/ vedlegg av 14.9.2015.

Plasseringa av tiltaket skal vere i samsvar med vedlagte situasjonsplan datert 19.8.2015. For plasseringa gjeld eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50cm. Både lova si minstegrense på 4m til nabogrenser og reguleringsplanen sine byggjegranser er likevel absolutte.

Topp ferdig golv på grunnplan og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote +35,75moh. og +43,75moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20cm, jf. vedlagte snitt- og profildeikningar datert 15.9.2015.

Om utforminga av tiltaket elles vert det vist til vurderinga over og vedlagte plan-, snitt-, profil- og fasadeteikningar datert 14.9.2015. 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.

Byggjeløyvet vert gitt på følgjande vilkår:

1) Byggjeløyve vert gitt på føresetnad om at husværa i andre etasje har tilgang til minst 25kvm privat uteareal, jf. vurderinga over. I motsett fall er byggjeløyve avhengig av endring av uteareal i samsvar med kravet om dette i planføresegnene.

2) Byggverket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast. Slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Meland kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF- eller SOSI-filformat. Dokumentasjonen skal sendast inn seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

3) 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.

Bruksløyve/ferdigattest for rekkjehus B162 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.

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 B162 i byggeområde B16 på gbnr. 22/246 vert tilkopla kommunalt VA-anlegg for seks 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, 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 360_2015 av 6.10.2015 - gbnr. 22_246 i Meland kommune

Mottakere:

Tysseland Arkitektur AS

Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfgaten 5004
9 5012

BERGEN

BERGEN