



TysseLand Arkitektur AS
Valkendorfs-gaten 9
5012 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/844 - 16/9091

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

Dato:
18.05.2016

Godkjenning - GBNR 23/567 - Elvaåsen - Dispensasjon og rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal

Administrativt vedtak. Saknr: 123/2016

Tiltakshavar: Boligbygg Vest AS
Ansvarleg søker: TysseLand Arkitektur AS, org.nr 942 389 000
Søknadstype: Dispensasjon og søknad om rammeløyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1, jf § 19-2

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, bokstav k-l og § 21-2, femte ledd, er det søkt om rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal (her: utomhusplan) innanfor byggjeområde for bustader i *Reguleringsplan for Elvaåsen*, planid 1256 2011 0003. Søknaden omfattar tilhøyrande utomhusområder, veg, vatn og avløp. VA-rammeplan er tidlegare innsendt av Rambøll, sjå korrespondanse journalført på arkivsakid 16/447.

Saka omfattar dispensasjon for mindre interne justeringar av vegløyvingane for å imøtekomme krav til adkomst for brann- og renovasjonsbil.

Tilhøve til utbyggingsavtale og søknader om rammeløyve for bustadoppføring i planområdet.

Det ligg ikkje føre utbyggingsavtale og reguleringsplanen inneheld heller ikkje krav om dette. Tiltakshavar er ansvarleg for at rekkefølgekrava i føresegna til reguleringsplanen blir oppfylt, sjølv om desse ikkje er direkte omtalt i føreliggjande vedtak.

I tillegg til føreliggjande søknad om opparbeiding av utomhusareal, har tiltakshavar søkt om følgjande rammeløyve innanfor dei ulike byggjeområda for 'Bustader-Konsentrert-Småhus' (BK 01-21) i planområdet:

- BK01: Søknad om rammeløyve for rekkehus med 3 bueiningar
- BK02: Søknad om rammeløyve for ein tomannsbustad
- BK 03: Søknad om rammeløyve for rekkehus med 3 bueiningar
- BK 04: Søknad om rammeløyve for ein tomannsbustad med carportar
- BK 10: Søknad om rammeløyve for ein tomannsbustad med carportar

Tiltakshavar har opplyst at utbyggingsavtale vil bli inngått med kommunen før ytterlegare utbygging i feltet. Nemnde søknader om bustadoppføring vil bli behandla gjennom eigne vedtak for den einskilde byggetomt.

VURDERING:

Nabovarsling:

Utomhusplanen med dispensasjon ble nabovarsla 4.2.16 i samsvar med pbl § 21-3. Vidare er dei ulike bygga nabovarsla særskilt den 2.2.2016. Det ligg føre nabomerknader knytt til omsøkte bygg. Merknadene vil bli gjennomgått og vurdert ved behandling av søknadane om rammeløyve for det einskilde bygg.

Administrasjonen vurderer at innkomne nabomerknader ikkje har betydning for føreliggjande søknad om utomhusplan.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Kommunen sitt vedtak skal likevel sendast Statens vegvesen region vest, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 23/567 er i gjeldande reguleringsplan avsett som utbyggingsområde for konsentrert småhusbusetnad med tilhøyrande utomhusareal og anlegg innanfor *Reguleringsplan for Elvaåsen*, arealplanid 1256 2011 0003. Føreliggjande søknad er i samsvar med dette planformålet. Det ligg føre godkjent VA-rammeplan og søknaden blir vurdert å oppfylle dokumentasjonskrava i planen. Om dei vilkår og krav som elles er fastsett for utbygginga av planområdet blir det vist til vurderinga under.

Det er søkt om dispensasjon for mindre interne justeringar av vegløysningane for å imøtekomme krav til adkomst for brann- og renovasjonsbil. Endringane omfattar følgjande:

- Intern vegforskyving på 2 plasser i utbyggingsområdet for å betre tilkomst
- Forslag til endra plassering av renovasjonspunkt/resirkulering på 3 punkt

Gjennom situasjonskart og reguleringsplankart vedlagt søknaden er endringane tilstrekkeleg skildra til at det kan gjerast ei forsvarleg vurdering av konsekvensane av desse mindre endringane. Administrasjonen har òg gjennomført synfaring saman med ansvarleg søkjar for å kunne vurdere desse.

Dispensasjon – Mindre interne justeringar av vegnett:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden frå tiltakshavar, finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i saka. Endringane som er omsøkt kjem etter anbefalingar frå Rambøll, som har kontrollert veghøgder og tilkomst for brann- og renovasjonsbil i utbyggingsområdet. Dei mindre justeringane som er omsøkt vil ikkje kome i konflikt med trafikktryggleiksomsyn, men legg snarare til rette for hensiktsmessig framføring av teknisk infrastruktur i samsvar med intensjonen med reguleringsplanen. Etter administrasjonen sitt syn har tiltakshavar vidare sannsynleggjort at fordelane ved å gi dispensasjon er større en ulempene, idet det vert vist til grunngevinga i søknaden i sin heilskap.

Plassering, høgde og avstand frå nabogrenser:

Tiltaket si plassering og høgde må vere i samsvar med reguleringsplanen, under dette òg med omsyn til byggjegranser, jf pbl § 12-4. Plassering og høgde skal godkjennast av kommunen, sjå pbl §§ 29-4 og 30-4. Kommunen kan fastsett høgde og form på terreng, jf pbl § 30-4, andre ledd.

Føreliggjande søknad er avgrensa til felles utomhusareal med tilhøyrande anlegg (miljøstasjonar og utandørs parkering), medan plassering, høgde og utnyttingsgrad til dei planlagde rekkjehusa blir vurdert på bakgrunn av særskilte søknader om løyve til oppføring av desse. Det blir likevel gjort merksam på at krava til maksimal utnyttingsgrad for den einskilde byggjetomt òg må vere stetta ved eventuell deling eller seksjonering.

Tiltaket si plassering og høgde blir vurdert til å vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan, jf dispensasjonsvurderinga ovanfor og vedlagte situasjonskart journalført motteke 21.3.2016. Vegtraseen er på vedlagt situasjonskart vist i samsvar med regulert planeringshøgde.

Utforming og visuelle kvalitetar:

I formålsføresgna til plan- og bygningslova § 1-1 er omsynet til estetisk utforming av omgjevnadene framheva som ei overordna målsetting ved lova. For byggjesaker er dette målet nærare konkretisert gjennom dei krav som blir stilt til utforming og visuelle kvalitetar gjennom pbl §§ 29-1 og 29-2, samt dei krav til tiltaket som følgjer av reguleringsplanføresegna.

Administrasjonen viser til planføresegn § 3.2 om krav til utforming av køyre- og gangvegar og fortau. Vidare blir det vist til planføresegn § 3.1, nr 3 og nr 4 om krav til utforming og opparbeiding av leike- og uteopphaldsareal.

På føresetnad av at desse krava blir stetta, vurderer administrasjonen at tiltaket er i samsvar med gjeldande krav til utforming og visuelle kvalitetar.

Parkering, utnyttingsgrad, minste uteopphaldsareal (MUA):

Vedlagt situasjonskart og dei mottatte søknadene om løyve til bustadoppføring viser samla sett at gjeldande krav til parkeringsdekning blir stetta, jf planføresegn § 3.1, nr 2.

Situasjonskartet og opplysningane elles stadfester vidare at planen sitt vilkår om maksimal tillate utnyttingsgrad blir stetta.

Tilknyting til infrastruktur:

Pbl kap 27 stiller som generelle krav for byggjeløyve at tiltak er sikra naudsynt tilkomst og tilkopling til vass- og avlaupsanlegg. Gjennom gjeldande reguleringsplan er desse krava stetta, jf pbl §§ 27-1 – 27-4 og veglova §§ 40-43.

Utføring av utvendig vass- og avlaupsinstallasjonar skal utførast i samsvar med VA-rammeplan og vedlagt kart innsendt av Rambøll, journalført motteke 15.2.2016 på arkivsakid 16/447. Det blir vist til avtale pr telefon 18.5.2016 med ansvarleg søkjar om dette. I samband med søknad om IG må prosjektering og utføring av utvendige vass- og avlaupsinstallasjonar i samsvar med kartvedlegga omsøkast med tilhøyrande ansvarsrett.

Søknader om tilkopling til kommunalt VA-anlegg vil bli behandla saman med dei einskilde søknadane om bustadoppføring. Det blir dertil sett som vilkår for ferdigattesting eller bruksløyve for både felles utomhusareal og bustadene at utvendig VA-anlegg er ferdigstilt, jf pbl §§ 27-1 og 27-2.

Ansvarsrettar:

Tysse Land Arkitektur AS, org.nr 942 389 000, har erklært ansvar som ansvarleg søkjar og har sentral godkjenning som uansett dekkjer ansvarsområdet (tkl 3). Administrasjonen vurderer dette som tilstrekkeleg til å kunne gi rammeløyve som omsøkt. Før det blir gitt IG må heile tiltaket vere belagt med ansvar, mellom anna prosjektering av utomhusareal (arkitektur). I samband med dette må tiltaket tiltaksklassifiserast.

VEDTAK:

”Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon frå *Reguleringsplan for Elvaåsen* for opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande anlegg (interne tilkomstvegar, miljøstasjonar og utandørs parkering) på gbnr 23/567 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 21.3.2016. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen gjeld i samsvar med løysingar vist gjennom vedlagt situasjonskart journalført motteke 21.3.2016.

Vidare gir Meland kommune i medhald av pbl §§ 20-1 bokstav k og l, § 21-2 femte ledd og § 30-4, rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande anlegg (interne tilkomstvegar, VA-nett, miljøstasjonar og utandørs parkering) på gbnr 23/567 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 21.3.2016.

Tiltaket skal utførast i samsvar med vedlagt situasjonskart og kartvedlegg journalført motteke 21.3.2016 og 15.2.16 (VA-nett), jf vurderinga ovanfor. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven og avsluttast med søknad om ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Søknadene om bustadoppføring blir behandla i eigne vedtak.

Det gjeld følgjande vilkår for løyve til igangsetting:

1. Filtreringsbasseng for handtering av overvatn skal leggjast i byggjeområde og ikkje i naturområdet mot Mjåtveitvassdraget. Planlagde tiltak for handtering av overvatn må vere på plass før oppstart av byggjetiltak, slik at avrenning til vassdraget blir unngått.
2. Eventuell kommunal overtaking av veg og/eller vatn- og avlaupsinstallasjonar må avtalast med kommunen.

Før det blir gitt IG må tiltakshavar dokumentere at vilkåra blir stetta. Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket blir opparbeid i tråd med føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf pbl § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet om ikkje anna går fram av vedtaket ovanfor. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf pbl § 21-6.

Opplysningane i søknaden om bygning, areal og tiltakshavar vert registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje blir sett i gong innan tre år etter at dispensasjon og rammeløyve ble gitt, fell både dispensasjon og løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir 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 offentlig 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. forvaltningslova §§ 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.

Statens vegvesen, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart Elvaåsen - A2 format

GBNR 23-567 - Kart - VA og overvann

GBNR 23-567 - Kart - VA-leidningsnett mv

Kopi til:

Boligbygg Vest AS

Fagerdalen 4

5039

BERGEN

Mottakere:

Tysseiland Arkitektur AS

Valkendorfgaten
9

5012

BERGEN