



Morten Frantzen  
Sæbøvegen 291  
5938 SÆBØVÅGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/1860 - 17/12272

Saksbehandlar:  
Hogne Askeland  
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:  
06.11.2017

## Byggesak Gbnr 88/15 Sæbø ytre - søknad om dispensasjon, riving og oppføring av einebustad - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 239/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-3

**Adresse** : **Sæbøvegen 291**  
**Tiltakshavar** : Morten Frantzen  
**Ansvarleg søker** : Arkoconsult AS  
**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av brannskadd einebustad og oppføring av ny einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 166 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på ca. 110 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 6,14 % BYA.

Søknaden omfattar også oppføring av støttemur i grense mot eigedom gnr. 88 bnr. 64.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrense mot naboeigedom.

Det er opplyst i søknaden at tiltaket skal utførast etter TEK10.

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.09.2017 og supplert 16.10.2017.

#### Planstatus

Eigedomen er ikkje regulert, men er avsett til føremål bustad jf. Kommunedelplan for Radøy

sør (2009). Avkøyrsla er regulert gjennom reguleringsplan for Sæbøtunet med godkjent endring i 2017. Reguleringsplanen syner ei ny løysing for avkøyrsla til eigedomen, og det er regulert byggjegrænse mot veg.

Tillat grad av utnytting etter kommuneplan er 25 % BYA.

### **Uttalekrav frå annan styresmakt**

Statens Vegvesen har ved brev datert 17.08.2017 kome med følgjande uttale:

*Tiltaket ligg langs fylkesveg 407. Fartsgrensa er 80 km/t og årsdøgertrafikk (ÅDT) er 400. Fylkesvegen er klassifisert til haldningsklasse 4 jf. Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænser langs riks og fylkesvegar i Region vest (2013 - 2016) .*

#### **Avkøyrsla:**

*Det er søkt om mellombels avkøyrsløyve frå fylkesveg 407 til gnr. 88 bnr. 15 i Radøy kommune. Bakgrunn for søknaden er at reguleringsplanen syner ei anna løysing for avkøyrsla enn slik ho er utforma i dag. Eigedomen skal på sikt få ny tilkomst og avkøyrsla i samsvar med plan når bustadområde B6 med meir i reguleringsplan for Sæbøtunet vert realisert. Statens vegvesen legg til grunn at eigedomen har lovleg tilkomst i dag. Det er ikkje trong for nytt eller endra løyve så lenge tiltaket ikkje medfører endra bruk eller fleire bueningar på eigedomen enn det som var tilfellet før brannen.*

#### **Byggjegrænse:**

*I e-post har søker stilt spørsmål om byggjegrænse langs veg gjeld for denne søknaden. Vi viser mellom anna til Retningsline for vegkontorenes behandling av byggegrensesaker. NARundskriv nr. 98/20 Del II pkt. 3.4 som syner til tilfeller der ein eigedom delvis blir regulert vil det formelt sett kunne vere forskjellige byggjegrænser mellom den regulerte del av eigedomen og den uregulerte. Vi vurderer difor at det er den generelle byggjegrænse langs veg jf. veglova §29 som gjeld for denne eigedomen sidan den er uregulert.*

*Fylkesvegen er klassifisert til haldningsklasse 4 . Det vil seie at vi kan vurdere ei byggjegrænse inntil 15 meter frå dagens vegmidte.*

*Vi har ikkje merknad til oppattbygging av bustadhuset så lenge det ikkje kjem meir i strid med byggjegrænse enn det som var tilfellet før brannen. Målt på kart låg bustaden rundt 18 meter frå vegmidte.*

*Det er også søkt om legalisering av ein forstøttningsmur som går langs eigedomsgrensa. Reguleringsplan for Sæbøtunet vart nyleg endra, slik at omsøkte eigedom får ny tilkomst og avkøyrsla lenger sør, felles med felt B6 i planen. Vi meiner dette forholdet er viktig å ta omsyn til i vurdering av søknaden.*

*Etter vårt syn vil det vere uheldig å godkjenne del av muren som går langs fylkesvegen og som kan vere til hinder for ei god og gjennomførbar løysing av ny tilkomst til eigedomen. Vi vil difor rå til at første del av muren målt frå dagens avkøyrslapunkt ikkje vert godkjent. Dersom ein tek utgangspunkt i korleis den private tilkomstvegen F10 er synt i plankartet vil dette omfatte om lag 12 – 13 meter målt frå dagens avkøyrsl.*

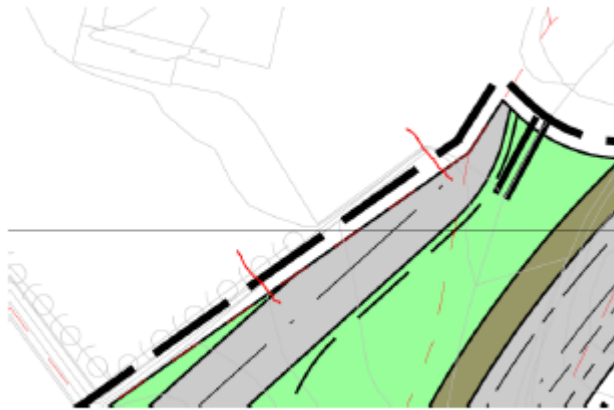


Fig. Del av reguleringsplan for Sæbøtunet. Raude strekar syner del av mur som ikkje bør godkjennast.

#### **Sluttord:**

Statens vegvesen legg til grunn at eigedomen har eit avkøyrsløyve i dag. Det er ikkje trong for nytt avkøyrsløyve så lenge tiltaket ikkje medfører endra bruk eller det vert fleire bueiningar på eigedomen enn det som var tilfellet før brannen.

Vi har ikkje merknad til søknad om oppattbygging av bustad på gnr. 88 bnr. 15 i Radøy kommune, så lenge det ikkje kjem meir i strid med byggjegransa enn det som er tilfellet i dag. Vi vurderer likevel at det er behov for eit vedtak etter veglova sidan eigedomen ikkje er regulert.

Vi meiner at Radøy kommune berre bør godkjenne delar av forstøtningsmuren. I reguleringsplan for Sæbøtunet er føremålet å sanere avkøyrsla til gnr. 88 bnr. 15 slik at eigedomen får avkøyrsløve til fylkesvegen felles med utbygginga på Sæbøtunet. Det er difor regulert ny tilkomstveg til eigedomen i reguleringsplanen. Det bør ikkje gjevast løyve til den del av mur som er i konflikt med ny tilkomstveg.

#### **Vidare saksgang:**

Statens vegvesen utsetjer vidare behandling etter veglova. Dersom kommunen vel å gje løyve til omsøkte tiltak ber vi om å få tilsendt vedtaket for klagevurdering og eventuell vidare behandling etter veglova.

#### **Dispensasjon**

Godkjenning av støttemur krev dispensasjon frå byggegrense mot naboeigedom.

Det er søkt dispensasjon frå med slik grunngjeving:

#### **Grunner for å gi dispensasjon**

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

I denne saken er det tale om å legalisere en allerede eksisterende forstøtningsmur. Denne er oppført i byggestein. Muren er derfor ikke brannfarlig og den kommer således ikke i konflikt med ovennevnte hensyn. Videre er den heller ikke til hinder for luft- og lysforhold for

nærmeste nabo, og forstøtningsmuren vil ikke medføre økt innsyn ettersom toppkoten på muren er noe lavere enn gulvkoten på boligen.

Etter dette kan vi ikke se at tiltaket kommer i konflikt med noen av de ovennevnte hensyn.

Fordelene ved at tiltakshaver får godkjenning for forstøtningsmuren er at han får planert tomten på en hensiktsmessig måte. Den sikrer et godt uteoppholdsareal som er plant og funksjonelt for alle aldersgrupper. Videre tilfører den eiendommen ekstra markedsverdi og gjør det mer attraktivt som boligområde. Vi ser ingen større ulemper ved at muren blir stående.

Basert på ovennevnte argumentasjon, bør dispensasjon gis.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 88 bnr. 64 ved brev av 20.07.2017.

Jeg ser helt klart alle fordelene for Morten Frantzen med denne dispensasjonen, men for meg vil det medføre dårligere lysforhold, dårligere naturlig luft gjennomstrømming og redusert markedsverdi.

Jeg kan ikke akseptere denne muren.

Ansvarleg søkjer har kommentert nabomerknad ved brev av 30.08.17. Ansvarleg søkjer opplyser at:

### **3. Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet to ganger i henhold til naboliste fra Radøy kommune. Dette fordi en av naboene motsatte seg gjennomføring av tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter etter pbl. § 29-4, flg. Dispensasjonssøknad ble derfor varslet særskilt i runde to, jfr. vedlegg C-2.

Det er innkommet nabomerknad fra Gudrun Sæbø vedrørende forstøtningsmuren, se vedlegg C-3. Det er ingen merknader knyttet til selve boligen. Argumentene knyttet til forstøtningsmuren går på at luft og lysforholdene blir redusert som følge av muren og at dette igjen forringer markedsverdien på nabotomten. Tiltakshaver er uenig i dette og mener at merknaden ikke kan tas til følge. Vi mener at verken lys –eller luftforhold forringes ved at forstøtningsmuren aksepteres.

### **Naboerklæring**

Det ligg føre naboerklæring vedrørende redusert avstand til nabogrense i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4.

Heimelshavar til eigedom gnr. 88 bnr. 103 har 23.05.2017 erklært at heimelshavar til eigedom gnr. 88 bnr. 15 kan oppføre mur inntil 0 meter frå nabogrense.

### **Plassering**

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 82,7 og mønehøgde på kote ca. + 90,2.

Planeringshøgde på ca. kote + 82.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 24.06.17. Avstand natursteinsmur til nabogrense er opplyst å vere 0 meter.

Avstand frå bustad til offentleg veg er opplyst å vere 19 meter.

Statens Vegvesen i brev datert 17.08.2017 kome med følgjande uttale:

*« Vi har ikkje merknad til oppattbygging av bustadhuset så lenge det ikkje kjem meir i strid med byggjegransa enn det som var tilfellet før brannen. Målt på kart låg bustaden rundt 18 meter frå vegmidte.»*

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Eksisterande tilknytning til offentleg vassforsyning og privat avlaup skal vidareførast. Det er opplyst i søknaden at i forbindelse med gjenoppbygging av eigedomen avtalt at eigedomen skal tilknytte seg til Sæbøtunet sitt private avløpsanlegg. Fram til utbygging av nabotomt vert utført vil eksisterande avløpsanlegg verte nytta mellombels.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

Statens Vegvesen har gjort følgjande vurdering i brev datert 17.08.2017:

*«Statens vegvesen legg til grunn at eigedomen har lovleg tilkomst i dag. Det er ikkje trong for nytt eller endra løyve så lenge tiltaket ikkje medfører endra bruk eller fleire bueiningar på eigedomen enn det som var tilfellet før brannen.»*

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Flom, skred og andre natur- og miljøforhold**

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommune har lagt denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

## **VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:**

### **Nabomerknad**

Tiltaket er nabovarsla to gongar i samsvar med naboliste frå Radøy kommune. Dette fordi det ikkje ligg føre samtykke frå heimelshavar til naboeigedom gnr. 88 bnr. 64 for oppføring av støttemur nærare nabogrense enn 4 meter. Dispensasjonssøknaden vart derfor varsla særskilt i runde to.

Det er kome inn nabomerknad heimelshavar til eigedom gnr. 88 bnr. 64 Gudrun Sæbø vedrørande støttemuren. Det er ingen merknadar knytt til sjølve bustaden. Argumenta knytt til støttemuren går ut på at luft og lysforholda vert redusert som følgje av muren og at dette har negativ innverknad for marknadsverdien av tomten. Tiltakshavar er ueinig i dette og meiner at merkningen ikkje kan tas til følgje. Ansvarleg søkjar har kommentert at etter deira meining vert verken lys- eller luftforhold forringa med at støttemuren vert akseptert.

Søknaden går ut på å legalisere ein mur allereie er oppført. Muren er oppført i byggstein og arbeida med denne vart utført i 2008. Muren er ikkje brannfarleg og kjem ikkje i konflikt med omsyn knytt til brannfare. Vidare er det kommunens vurdering at muren ikkje er til hinder for luft- og lysforholda knytt til naboeigedom. Terrenget har naturleg avtrapping og det vil vere hensiktsmessig å tilrettelegge naboeigedom på kotehøgde som samsvarar med terrenget nedanfor muren. Muren vil ikkje påverke utsyn eller soltilhøva på nabotomten.

Det er byggesaksmynde i Radøy kommune si vurdering at lys- og luftforholda ikkje i vesentleg grad endrar forholda knytt til eigedom. Tomtane ligg i eit skrånande terreng der lys- og luftforholda fortsatt vil vere ivaretatt på tomten. Når denne tomten skal bebyggjast vil avstand frå støttemuren til bustad vere 4 meter.

Det er kommunens vurdering at muren ikkje vil vere til vesentleg ulempe for nabotomten, og tek såleis ikkje nabomerkningen til følgje.

### **Naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

### **Dispensasjon frå Pbl. § 29-4 «byggverkets plassering, høgde og avstand til nabogrense»**

Radøy kommune mottok 28.05.2008 søknad om løyve til tiltak, massforflytting/mur. Søknaden var mangelfull og er ikkje handsama av Radøy kommune. Muren er såleis oppført utan gyldig løyve.

Støttemuren er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 «byggverkets plassering, høgde og avstand til nabogrense». Eit løyve til omsøkte mur kan derfor berre gjevast dersom det med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 kan gjevast dispensasjon frå ovannemnte bestemming.

For at dispensasjonen kan verte gjeven vert det kravd i henhald til plan- og bygningsloven § 19-2, at verken omsyna bak bestemminga det dispenserast frå eller omsyna i lovens formålsbestemming, vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I denne konkrete saka er det snakk om legalisering av ein støttemur som er oppført i 2008. Muren er oppført heilt i grensa til naboeigedom gnr. 88 bnr. 64 og det ligg ikkje føre samtykke frå heimelshavar for oppføring av tiltak nærmare nabogrense enn 4 meter

Der vert derfor søkt dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 «byggverkets plassering, høgde og avstand til nabogrense» der det blant anna står:

*«Hvis ikke annet er bestemt etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter»*

Omsyna ved bestemmelsen er å sikre tilgang til lys, luft, utsyn, branntryggleik og omsyn til naboane.

Fordelane ved tiltaket ut frå søkjars synspunkt, er at han får planert ut tomten på ein hensiktsmessig måte. Den sikrar et godt uteopphaldsareal som er plant og funksjonelt for alle aldersgrupper. Vidare tilfører den eigedommen ekstra marknadsvardi og gjer den meir attraktiv som bustadområde. Ansvarleg søkjar ser ingen større ulemper ved at muren vert ståande.

Kommunen vurderer dette som eit særskilt tilfelle og ein dispensasjon vil ikkje gje prinsipiell verde. Omsynet bak bestemmelsane det vert dispensert frå vert ikkje vesentleg sett til side. Det er kommunens vurdering at tiltaket vil ikkje ha negativ innverknad på lys, luft, utsyn og branntryggleik. Kommunen har særleg lagt vekt på terrengtilpassing , terrenget naturlege avtrapping mot tomtane i framkant. Det vil vere naturleg av planere tomten i framkant på ei kotehøgde tilpassa muren i bakkant. Lys- og luftforholda på tomten vert vil vere ivaretatt i dei tre andre himmelretningane med naturleg lysinnfall frå nord, vest og sørleg retning. Tomten vil ha naturleg utsiktlinje i framkant av eigedomen i vestleg retning.

Når der gjeld at fordelane med å gje dispensasjon må vera større enn å ulempene må ein sjå på at tiltakshavar er avhengig av å få muren godkjent for at han skal kunne føra opp den brannskadde bustaden. Muren vart sett opp i 2008 og problemstillinga knytt til at muren er oppført utan gyldig løyve vart ein del av byggesaka i 2017 i samband med gjenoppbygging. Det er kommunens vurdering at det er klare personlege fordelar for tiltakshavar å få godkjent oppføring av muren, men etter ei samla vurdering av saka finn byggesaksmynde i Radøy kommune at fordelane knytt til det at ein får reetablert ein bustad på denne eigedomen må vektast tyngst i denne saka. Det vil vere fullt mulig å byggje ut nabotomta på ein tenleg måte sjølv med denne muren i bakkant av tomta.

Etter ei samla og konkret vurdering med bakgrunn i ovannemnde saksutgreiing finn kommunen å kunne gje dispensasjon til å fråvika § 29-4 og gje dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

**Dispensasjonsvedtaket vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland og til heimelshavar av eigedom gnr. 88 bnr. 64 for klagevurdering.**

**Ang. uttale frå Statens vegvesen.**

Statens vegvesen har uttalt at det vil vere uheldig å godkjenne del av muren som går langs fylkesvegen og som kan vere til hinder for ei god og gjennomførbar løysing av ny tilkomst til eigedomen.

*«Vi meiner at Radøy kommune berre bør godkjenne delar av forstøtningsmuren. I reguleringsplan for Sæbøtunet er føremålet å sanere avkøyrsla til gnr. 88 bnr. 15 slik at*

*eigedomen får avkøyrsløse til fylkesvegen felles med utbygginga på Sæbøtunet. Det er difor regulert ny tilkomstveg til eigedomen i reguleringsplanen. Det bør ikkje gjevast løyve til den del av mur som er i konflikt med ny tilkomstveg.»*

Det er byggesaksmynde i Radøy kommune si vurdering at den øvste delen av muren har høgde under ein meter og er såleis ikkje søknadspliktig. Radøy kommune legg til grunn at dersom den øvste delen muren kjem i konflikt med etablering av ny tilkomstveg, må dette handsamast ved søknad om ny tilkomst og ein må leggje gjeldande reguleringsplan for Sæbø til grunn for vidare handsama av saka.

### **Vedtaket vet sendt Statens vegvesen for klagevurdering og eventuell vidare handsaming etter veglova.**

#### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 9180269 665, har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Unikus AS**, org.nr. 960 577 493 har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering bygningsutforming, bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Systemair AS**, org.nr. 929 387 384, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering balansert ventilasjon for einebustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Geoform AS**, org.nr. 918 883 568, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering plassering einebustad. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS**, org.nr. 980 626 180, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering VVS, innvendig sanitæranlegg. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Straume entreprenør AS**, org.nr. 912 793 044, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunn og terrengarbeid. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Rivenes AS**, org.nr. 915 428 940, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering miljøsanering, Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Rivenes AS**, org.nr. 915 428 940, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring riving og miljøsanering, Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Trio Bygg Bergen AS**, org.nr. 982 904 285, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrararbeider, våtromsarbeider, membranarbeid og flisarbeider, montering balanser ventilasjon , pipe og eldstad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.



Føretaket **Geoform AS**, org.nr. 918 883 568, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utstikking og kontrollmåling.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS**, org.nr. 980 626 180, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring VVS, innvendig sanitæranlegg.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jaeiendom AS**, org.nr. 917 544 786, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring betongarbeid og radonsikring.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Straume entreprenør AS**, org.nr. 912 793 044, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn og terrengarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggmester Skare AS**, org.nr. 995 081 954, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde KONT, kontroll våtrom og lufttetthet.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
<b>Arkoconsult AS</b> , org.nr. 9180269 665	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar.
<b>Unikus AS</b> , org.nr. 960 577 493	S	PRO	1	Prosjektering bygningsutforming, bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet.
<b>Systemair AS</b> , org.nr. 929 387 384	S	PRO	1	Prosjektering balansert ventilasjon for einebustad.
<b>Geoform AS</b> , org.nr. 918 883 568	-	PRO	1	Prosjektering plassering einebustad.
<b>Stendal VVS</b> , org.nr. 980 626 180	S	PRO	1	Prosjektering VVS, innvendig sanitæranlegg.
<b>Straume entreprenør AS</b> , org.nr. 912 793 044	S	PRO	1	Prosjektering grunn og terrengarbeid
<b>Rivenes AS</b> , org.nr. 915 428 940	S	PRO	1	Prosjektering miljøsanering,
<b>Rivenes AS</b> , org.nr. 915 428 940	S	UTF	1	Utføring riving og miljøsanering,

<b>Trio Bygg Bergen AS,</b> org.nr. 982 904 285	S	UTF	1	Utføring tømrararbeider, våtromsarbeider, membranarbeid og flisarbeider, montering balanser ventilasjon , pipe og eldstad.
<b>Geoform AS,</b> org.nr. 918 883 568	-	UTF	1	Utføring utstikking og kontrollmåling.
<b>Stendal VVS,</b> org.nr. 980 626 180	S	UTF	1	Utføring VVS, innvendig sanitæranlegg.
<b>Jaeiendom AS,</b> org.nr. 917 544 786	S	UTF	1	Utføring betongarbeid og radonsikring.
<b>Straume entreprenør AS,</b> org.nr. 912 793 044	S	UTF	1	Utføring grunn og terrengarbeid.
<b>Byggmester Skare AS,</b> org.nr. 995 081 954	S	KONT	1	Kontroll våtrom og lufttetthet.

\*S = Sentral godkjenning

#### **Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist**

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søker 16.10.17. Manglane var som følgjer:

- Det er ikkje opplyst om tiltaket skal utførast etter Tek10 eller Tek17.

Manglane vart retta ved e-post frå ansvarleg søker av 16.10.2017.

Ansvarleg søker og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.10.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

#### **Vedtak:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå avstand nabogrense for oppføring av natursteinsmur.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. § 20-2 a og § 20-3 a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for riving av einebustad, oppføring av natursteinsmur og einebustad på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.

2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til eksisterande privat avløpsanlegg, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
  1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	13 100
Kode 9.1.5	Dispensasjon	<u>Kr</u>	<u>8 200</u>
<b>Totalsum</b>		<b>kr</b>	<b>21 300</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

### Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### Avfall

Alt avfall som tiltaket førar med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søker stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsreidegjerung skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

**Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 17/1860

***Klage:***

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*

*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland  
konsulent

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Arkoconsult  
Trio Bygg Bergen AS

Sandviksveien 5035  
163A

BERGEN

**Mottakere:**

Morten Frantzen

Sæbøvegen 291 5938

SÆBØVÅGEN