



Hammar - kameratane A/S
Hella 60
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/569 - 18/4401

Saksbehandlar:
Katrine Bjordal Midttun
katrine.bjordal.midttun@radoy.kommune.no

Dato:
20.03.2018

Byggesak Gbnr 45/471 Manger - einebustad- løyve til tiltak i eit - trinn

Delegasjonssak nr.: 062/2018

Administrativt vedtak. Saknr: 062/2018

Adresse: Langhøyane 77
Tiltakshavar: Stevnebø Byggevare AS
Ansvarleg søkjar: Hammar- Kameratane AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt –trinn om oppføring av einebustad på eigedom gnr. 45 bnr. 471 i Langhøyne. Det er opplyst at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på ca. 185 m² og bygd areal (BYA) ca. 119 m². I tillegg vert eit areal på ca. 56 m² nytta til parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 18,86 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteke 13.03.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Langhøyane er definert som område for bustader og frittliggjande småhus. Tiltaket er såleis i tråd med plan.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. Det er opplyst i følgjebrev frå ansvarleg søkjar at rekommandert nabovarsel sendt til Manger 1 AS og Manger 2 AS er kome i retur grunna manglande henting.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.03.2018.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknyting til offentleg vassverk og offentleg avlaup den 14.03.2018.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

I føresegna i reguleringsplanen er det krav om at bustadane skal ha plass til garasje og minst to oppstillingsplasser på eigen grunn.

§ 3.1 Frittliggjande småhusbusetnad

3.1.5 Bustadene skal ha plass til garasje og minst to oppstillingsplassar på eigen grunn.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

På vedlagt situasjonskart er delar av plasseringa av den fremtidige garasjen teikna utanfor byggjegransa.

Det fremgår av fellesføresegna i reguleringsplanen at «*garasjer kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.*»

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.

2.1.2. Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b og støttemurar, parkering og/eller garasje kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

Tiltaket er i tråd med reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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 har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg 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 (TEK 10), jf. pbl. § 29-5.

Tiltaket har ikkje krav til utforming som tilgjengeleg bueining. Kravet om tilgjengeleg bueining fell vekk sidan bustaden ikkje inneheld alle hovudfunksjonane på eit plan i bustaden. Dette er i tråd med reglane i TEK 10, § 12-2.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket Hammar – Kameratane AS, org.nr 983091539 har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket EA SMITH AS. Avd. HIBA HUS, org.nr. 816051142, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet prosjekterande (**PRO**) arkitektur inkl. bygningsfysikk (konstruksjonssikkerhet gjelder kun vedr. trearbeidene – ikkje PRO mur/ betong).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket Vest oppmåling AS, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet prosjektering (**PRO**) prosjektering stikningsdata.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket Kåre Kristian Soltvedt org.nr. 971020709, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde prosjektering (**PRO**) av veg, utearealer og landskapsutforming.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket Hjelmås VVS AS, org. nr. 988410586, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde prosjektering (PRO) sanitæranlegg med tilhørende ledningsnett. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

Føretaket Alfred Mjelde, org. nr. 970183116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet for prosjektering (**PRO**) murar og støypearbeid inkl. radon.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsrområdet.

Føretaket Alfred Mjelde, org. nr. 970183116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet for prosjektering (**PRO**) våtrom.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsrområdet.

Føretaket Hammar – Kameratane AS, org.nr 983091539 har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet utføring (**UTF**) tømrararbeid og ventilasjon.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket Vest oppmåling AS, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet utføring (UTF) utstikking av tiltak, innmåling.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket Kåre Kristian Soltvedt, org.nr. 971020709, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde utføring (UTF) veg og grunnarbeid.

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket Hjelmås VVS AS, org. nr. 988410586, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde utføring (UTF) sanitæranlegg med tilhørende ledningsnett.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

Føretaket Alfred Mjelde, org. nr. 970183116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet for utføring (UTF) murar og støypearbeid inkl. radon.

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsrområdet.

Føretaket Alfred Mjelde, org. nr. 970183116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet for utføring (UTF) våtrom.

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsrområdet.

Føretaket Alfred Mjelde, org. nr. 970183116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet for utføring (UTF) pipe.

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsrområdet.

Føretaket Kleivedal Taksering AS, org. nr. 916271654, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde (KTR) KONTROLL av våtrom og lufttetthet i bustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Hammar – Kameratane AS	983091539	S	1	Ansvarleg søker
PRO	EA SMITH AS. Avd. HIBA HUS	816051142	S	1	Arkitektur inkl. bygn, fysikk
PRO	Vest oppmåling AS	987321679	S	1	Prosjektering stikningsdata
PRO	Kåre Kristian Soltvedt	971020709	-	1	Prosjektering av veg, utearealer og landskapsutforming
PRO	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Prosjektering sanitæranlegg med tilhørende ledningsnett.
PRO	Alfred Mjelde	970183116	-	1	Prosjektering murar og støypearbeid inkl. radon
PRO	Alfred Mjelde	970183116	-	1	Prosjektering våtrom
UTF	Hammar – Kameratane AS	983091539	S	1	Utføring tømmerarbeid og ventilasjon
UTF	Vest oppmåling AS	987321679	S	1	Utføring utstikking av tiltak, innmåling

UTF	Kåre Kristian Soltvedt	971020709	-	1	Utføring veg og grunnarbeid
UTF	Hjelmås VVS AS	988410586	S	1	Utføring sanitæranlegg med tilhørende grunnarbeid
UTF	Alfred Mjelde	970183116	-	1	Utføring murar og støypearbeid inkl. radon
UTF	Alfred Mjelde	970183116	-	1	Utføring våtrom
UTF	Alfred Mjelde	970183116	-	1	Utføring av pipe
KTR	Kleivedal Taksering AS	916271654	S	1	Kontroll våtrom
KTR	Kleivedal Taksering AS	916271654	S	1	Kontroll av lufttetthet i bustad

*S = Sentral godkjenning, 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 SAK kapittel 10.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Kommunen finn at tiltaket kan godkjennast som omsøkt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.03.2018 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå 13.03.2018.

VEDTAK:

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhold av 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 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Løyve til påkopling er gjeve i sak 18/569 den 14.03.2018.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt avlaupsanlegg. Løyve til påkopling er gjeve i sak 18/569 datert 14.03.2018.

6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/ godkjent situasjonsplan.
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.
 2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Gebyr

Kode: 10.2.1. Basisgebyr for bygg for bustad/ fritidsbustad Kr. 13 100,-

Sum totalt: **kr. 13 100,-**

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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

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

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til 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 søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av 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 saknr.: 18/569- 18/4401

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 jurist byggesak Katrine Bjordal Midttun.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Katrine Bjordal Midttun
jurist byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Hammar - kameratane A/S

Hella 60

5936

MANGER