



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/1123 - 18/7527

Saksbehandlar:
Stian Marøy
Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:
14.05.2018

Byggesak Gbnr 45/231 Manger - planering og rubbhall - rammeløyve

Delegasjonssak nr.: 110/2018
Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Toskavegen 198
Tiltakshavar : Entreprenør Rune Ulvatn AS
Ansvarleg søkjar : Arkoconsult AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn, omgjort til rammeløyve

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om planering og oppføring av lagerhall(rubbhall) med bruksareal (BRA) og bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 750 m². I tillegg vert eit areal på ca. 72 m² nytta til parkering på eignedomen. Utnyttingsgrad er opplyst til 4,09 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteke 25.04.2018.

Omgjering av søknad til rammeløyve

Det følgjer av reguleringsføresegna pkt 1.7.2, jf. pkt. 1.3, at det skal liggje føre plan for handsaming av masser før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltaket:

Plan for handsaming av massar skal liggje føre før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak.

Kommunen gjer også spesielt merksam på føresegna pkt. 1.3.3.

Kommunen kan ikkje sjå at søknaden er vedlagt plan for handsaming av masser og det kan difor bare gjevast rammeløyve for tiltaket.

Uvarsla tilsyn gjennomført den 18.09.2017

Kommunen gjennomførte uvarsla tilsyn på eigeomen 18.09.17 etter melding om pågåande arbeid.

I mail frå kommunen, datert 18.09.2017, til ansvarleg søkjar er det opplyst at:

Kommunen har i dag vært på uvarslet tilsyn på Kjebogen, gbnr 45/10 og 45/231, og har vært i kontakt med stedlig representant for Stoltz, Bjarte Soltveit.

I motsetning til tilbakemeldingen vi fikk via dere fredag forrige uke konstaterer vi i dag at det pågår omfattende sprenging, masseuttak og planering i område BI3 etter reguleringsplan for Kjebogen. (Rune Ulvatn sin eiendom gbnr 45/231). Se vedlagt foto/film.

Det kan også se ut til at det er etablert en bred avkjørsel/åpning til fylkesveg.

Vi kan ikke finne et gyldig løyve for dette arbeidet i vårt arkiv. Rune Ulvatn har et løyve fra 2000.

Soltveit har bekrefter at det er Stoltz sine entreprenører som utfører arbeidet i BI3 som del av arbeidet med Radøygruppen sitt anlegg på gbnr 45/10. Steinmassene som tas ut fra BI3 kjøres til området BI1/BI2 og skal benyttes som plastringsstein for kaifronten på gbnr 45/10. Samtidig kjøres det mindre stein til BI3 for planering av denne eiendommen. Det skal foreligge privatrettslig avtale om at Radøygruppen skal levere ferdig planert eiendom til Rune Ulvatn. Soltveit har også bekreftet at det nå er overskuddsmasse i BI1/BI2.

Kommunen registrerte samtidig at det graves ned betongelement, sprengningsmatter etc. i fyllingene på BI3. Det er også en større bossfylling på eiendommen. Soltveit kunne ikke forevise miljødokumentasjon for betongelementene. Soltz v/Soltveit har fått muntlig ordre om å stoppe arbeidet med nedgraving av miljøavfall umiddelbart og levere miljøavfallet til godkjent mottak. Alternativt må betongen testes og dokumenteres fri for miljøskadelig stoff.

Kommunen ber om en umiddelbar bekreftelse på at arbeidet med nedgraving av avfall er stoppet. Dokumentasjon for at avfallet er levert til godkjent mottak må sendes. Alternativt må det fremlegges miljødokumentasjon.

Kommunen ber videre om en redegjørelse for hvilket løyve ansvarlig søker/utførende foretak legger til grunn for arbeidet som utføres i område BI3.

Kommunen legg til grunn at søknad om planering av tomt gjeld legalisering av ulovleg tiltak.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Manger industriområde-Kjebogen, planid. 12602015000100, er definert som byggeområde for industri.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 45 % BYA.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.04.2018.

Det er søkt om mønehøgde på kote + 12 og planeringshøgde på kote + 3. Reguleringsplan beskriv maks bygghøgde BH=+17

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje søkt om vatn og avlaup til bygget.

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 og er godkjent i sak 103/2018 av 02.05.18.

Det er rekkefølgekrev i reguleringsplanen pkt 1.7.6 og 1.7.8 knytt til avkjørsle mot Fylkesveg:

1.7.6:

Vegkryss mot fylkesveg o_SKV1 skal vere ferdigstilt og godkjend av vegstyresmakta før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 - BI3.

1.7.8:

Eksisterande tilkomst til planområdet skal vere fysisk stengd før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 til BI3.

Det er etter reguleringsplanen pkt 1.6.2 krav til 1 p-plass per 300 kvm BYA lager, totalt 3 plasser. Situasjonsplanen viser 3 parkeringsplasser.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser rubbhall, 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 har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

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 (TEK17).

VURDERING

Utnyttingsgrad

Det er i skjema for opplysningar om tiltaket sine ytre rammer opplyst att eigedomen er på ca. 20 mål og at tiltaket er på 822 m². Ut frå dette er det berekna ei utnyttingsgrad på ca. 4 %. Det er kommunen sin vurdering at dette er feil.

Unyttingsgraden i reguleringsplanen på 45 % BYA skal reknast ut i frå storleiken på den delen av eigedomen som ligg innafør det aktuelle arealføremålet. Den delen av eigedomen som er vist med arealføremål byggeområde for industri B13 er eit område på 4 mål. Kommunen vurderar etter dette at tiltaket har ei utnyttingsgrad på ca. 20,6 %. Tiltaket er innafør utnyttingsgrad i plan.

Kotehøgde planering

Det er søkt om planeringshøgde på kote +3. Reguleringsplanen har ikkje føresegner om planeringshøgde. Planeringshøgda kan synast noko lav, spesielt med tanke på havnivåstigning og springflo. Kommunen legg likevel til grunn søkjer sin vurdering i høve faren for flaum, jf. ovanfor.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 918 269 665, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entreprenør Rune Ulvatn AS**, org.nr. 853 167 452, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for heile tiltaket**.

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entreprenør Rune Ulvatn AS**, org.nr. 853 167 452, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for heile tiltaket**.

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	SENTRAL GODKJENNING	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Arkoconsult AS , org.nr. 918 269 665	X	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Entreprenør Rune Ulvatn AS , org.nr. 853 167 452	(X)	PRO	1	Heile tiltaket
Entreprenør Rune Ulvatn AS , org.nr. 853 167 452	(X)	UTF	1	Heile tiltaket

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 byggesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

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.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT RAMMELØYVE for planering og oppføring av lagerhall(rubhall) som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.04.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. I samband med søknad om igangsettingsløyve må det sendast inn plan for handsaming av masser, jf. føresegna pkt 1.7.2, jf. 1.3.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal vere opparbeidd i tråd med reguleringsplan og godkjent situasjonsplan i delegasjons sak 103/2018 datert 02.05.2018 før det kan gjevast ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket.

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 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 12.1.1	Avdekking/påvising av ulovleg tiltak	kr	3 200
Kode 10.2.3	Basisgebyr bygg for industri / næring / tenesteyting	kr	13 100
Kode 10.2.4	Fast arealtillegg for bygg etter pkt. 10.2.3: 6,-/m ² x 750m ²	<u>kr</u>	<u>4 500</u>
	Totalsum	kr	20 800

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.

Ferdigstilling

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

Når arbeida er å sjå på som ferdige skal tiltakshavar skriftleg rapportere dette til kommunen på eige skjema. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til

kommunen. Dokumentasjon for byggverket si plassering på tomta skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket.

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

Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 18/1123

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 ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy
ingeniør/byggjesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Entreprenør Rune Ulvatn AS Radøyvegen 1539 5936 MANGER

Mottakere:

Arkoconsult AS Postboks 103 5291 VALESTRANDSFOSEN