



Kari Nesbø
Hemmetveitbakken 18
4021 STAVANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/1478 - 18/11420

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

Dato:
02.08.2018

Byggesak Gbnr 27/49, 54 Kvalheim Øvre - ombygging og tilbygg hytte - søknad om igangsetjingsløyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 197/2018

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Marøyvegen 256**

Tiltakshavar : Kari Nesbø og Hans Birger Thomseth

Ansvarleg søker : Hammar-Kameratane AS

Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - igangsetjingsløyve

Saksutgreiing:

Tiltak

Det er i sak 187/2017, datert 09.08.2017 gjeve rammløyve for riving av del av bygning, oppføring av tilbygg, ombygging, fasadeendring og endring av byggt tekniske installasjonar på eigedom gnr. 27 bnr. 49, 54.

Det vert no søkt om igangsetjingsløyve for heile tiltaket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 27.07.2018.

Ansvarleg søker sin merknadar til søknad om IG

Søknad om IG gjeld heile tiltaket.

I rammeløyve dagsett 09.08.2017 er følgjande vilkår nemnt før søknad om IG:

1. *Målsett terrengsnitt og revidert situasjonsplan*
2. *Ulovleg etablert tilkomstveg må legaliserast eller tilbakeførast*
3. *Krav til parkering etter kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2 må vere oppfylt.*

Når det gjeld punkt 1.

Sidan rammeløyve er det og fatta nytt vedtak av hovudutvalet for terrenginngrep og veg.

Dette er dagsett 07.05.2017.

Vedlagt revidert situasjonsplan D1-2 og illustrasjon F2-6 (som framvist ifbm. vedtak gjort i 2018).

Det er ikkje laga terrengsnitt, då tiltak i terreng er små og godt omtala vonar me det er ok.

Når det gjeld punkt 2.

Tilkomstveg er planlagd tilbakeført.

Men å gjere det før ein begynner på prosjektet vil føre til store utfordringar og unødige kostnader.

Ved tilbakeføring må det jordkles og såast, det vil medføre att gjennomføring av prosjektet blir enormt skittsomt og ugunstig då all material, stillas, maskiner mm. må over den nye nylagte jorda. Det vil ikkje berre slite på den tilbakeførte vegen som vil krevje reparasjon før ferdigstilling, men ein vil og dra med seg massar over på deler av tomten som ikkje skal gjerast noko med, men som då må ryddast/såast i etterkant.

Ber difor om att ein kan tilbakeføre vegen før søknad om ferdigattest, ikkje søknad om IG.

Når det gjeld punkt 3.

Rådmannens vurdering ang. veg Jf. saksdokument til møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk den 2.5.18

Saksnr. 026/2018

s. 108:

«Rådmannen legg til grunn at det er sannsynleggjort at veg fram til parkeringsplass var etablert når eigedomen vart bygd i 1962, og at denne delen av vegen såleis er lovleg etablert.»

s. 109:

«Heller ikkje dei private interessene i denne saka kan vektast særleg tungt då eigedomen allereie har lovleg etablert vegløyving og parkering nært opp til fritidsbustaden.»

Som synt i søknad om rammeløyve er det rikeleg med plass til 36m² parkeringsareal på eigedomen innanfor krav til %BYA.

Anser såleis krav til parkering for oppfylt.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 er definert som LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv) og innafor 100-metersbeltet langs sjø (strandsona).

Det er gjeve dispensasjon til tiltaket i møte for hovudutval for plan, landbruk og teknisk i saksnr. 015/2015, datert 15.04.2015.

Og ny dispensasjon gjeve i møte for hovudutval for plan, landbruk og teknisk i saksnr. 026/2018, datert 02.05.2018.

Dispensasjon

Det vart gjort følgjande vedtak i sak 015/2015 datert 15.04.2015.

PLT - vedtak:

Klagen vert delvis tatt til følgje og vedtak i sak 092/14 vert gjort om. Nytt vedtak i saka:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsona for oppføring av anneks/tilbygg til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. *Anneks/tilbygget skal plasserast samanhengande med/tett inn til eksisterande fritidsbustad, utan terrasse i mellom.*
2. *Annekset/tilbygget skal tilpassast terrenget, og om mogleg saksast i horisontal- og vertikalplanet. Det skal ikkje ha ein høgdeverknad frå sjø på to etasjar.*
3. *Tilbygget skal ha ei tradisjonell utforming som harmonerer med bygde og naturgitte omgjevnader.*
4. *Eigedomen skal etter utbygging ha ei utnytting på maks 150 kvm BRA og BYA inkludert parkering.*
5. *Eigedomen skal ha lovleg avløp.*
6. *Ulovleg utført veg skal førast tilbake eller søkjast om.*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2) jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 1-8 og § 19-2, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtak i saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering og Hordaland Fylkeskommune for vurdering etter kulturminnelova.

Klagehandsaminga har ført til nytt vedtak i saka med klagerett for søkjar. Klagesaka vert ikkje sendt fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Det vart gjort følgjande vedtak i sak 026/2018, datert 02.05.2018.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod i strandsona for etablering av veg frå parkeringsplass ved grensa mellom gnr. 27 bnr. 54 og gnr. 27 bnr. 68 og fram til fritidsbustaden.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt for etablering av uteplass på nordsida og for trapp/gangveg/naturstein mot vika på sør/austre sida på følgjande vilkår:

1. *Trapp/gangsti/naturstein skal utførast utan terrenginngrep/sprenging. Tiltaka skal vera reversible og dimensjonert i samsvar med naudsynt behov for trapp og gangsti. Det skal ikkje etablerast plattingar eller uteplassar knytt til desse tiltaka. Tiltaka skal ikkje vera ruvande og ha liten eksponeringsverknad frå sjøsida. Tiltaka skal i hovudsak utførast i naturmateriale (stein, skifer), ikkje synleg i betong.*
2. *Uteplass skal vera terrengtilpassa og vera knytt til fritidsbustaden på nordsida, med omfang som illustrert i foto.*

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Tiltaket er nabovarsla 08.02.2018. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering er vist i ny situasjonsplan datert 05.09.2017. Avstand til nabogrense er opplyst å vere 12, 1 meter.

Søknaden er ikkje vedlagt målsett terrengsnitt.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket er knytt til offentleg vassverk og privat avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst fram til tomtegrense gnr. 27 bnr. 49 til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

Parkeringsplass på gnr. 27 bnr. 54 , er vist i ny situasjonsplan , datert 05.09.17.

Terrenghandsaming

Situasjon viser plassering av tilbygg, nedsenka uteplass, gangsti, steintrapp og parkeringsplass .

Terrenget ved uteplass på nordsida vert senka med om lag 70 – 80 cm. Gangsti vert utvida med naturstein og ei steintrapp vert lagt på terreng ned mot fjøra.

Tilkomstveg er planlagd tilbakeført. Det er ikkje knytt endringar til opphavleg tilkomstveg og parkeringsplass på gnr. 27 bnr. 54.

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:

Vilkår sett i rammeløyve

I rammeløyve sak 187/2017, datert 09.08.2017 er det m.a. sett følgjande vilkår:

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:

1. Målsett terrengsnitt og revidert situasjonsplan.

2. Ulovleg etablert tilkomstveg må legaliserast eller tilbakeførast.
3. Krav til parkering etter kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2 må vere oppfylt.

Ansvarleg søkjar viser til vedlagt revidert situasjonsplan og illustrasjon F2-6 (som framvist i vedtak gjort i 2018) Ansvarleg søkjar opplyser at det ikkje er laga terrengsnitt, d   tiltak i terreng er små og godt omtala.

Radøy kommune legg til grunn at dette er tilstrekkeleg opplyst for å kunne gje igangsetjingstiltak. Omfang av terrengendringar er sett i vilkår i dispensasjonsvedtaket.

1.Trapp/gangsti/naturstein skal utførast utan terrenginngrep/sprenging. Tiltaka skal vera reversible og dimensjonert i samsvar med naudsynt behov for trapp og gangsti. Det skal ikkje etablerast plattingar eller uteplassar knytt til desse tiltaka. Tiltaka skal ikkje vera ruvande og ha liten eksponeringsverknad fr   sjøsida. Tiltaka skal i hovudsak utførast i naturmateriale (stein, skifer), ikkje synleg i betong.

2. Utplass skal vera terrengtilpassa og vera knytt til fritidsbustaden på nordsida, med omfang som illustrert i foto.

Ansvarleg s  kjer opplyser at det kan vere tenleg at tilkomstveg vert tilbakeført ved søknad om ferdigattest og ikkje ved søknad om igangsetjingsløyve. Radøy kommune finn at dette er ei tenleg løysing og endrar dette vilkåret til å gjede fr   tidspunkt for søknad om ferdigattest.

Parkeringskrav er oppfylt ved å nytte parkeringsplass på gnr. 27 bnr. 54.

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i     8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt 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 og 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.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983 091 539, har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983 091 539, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering bygnings-/arkitekturprosjektering,

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jørund Haugland Entreprenør AS**, org.nr. 892 798 702, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering av veg, utearealer og landskapsutforming.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Rørservice AS**, org.nr. 918 158 111, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Alfred Mjelde**, org.nr. 970 183 116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering murar og støypearbeid, inkl. radon, våtrom og pipe/eldstad.
Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jørund Haugland Entreprenør AS**, org.nr. 892 798 702, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunnarbeid.
Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Alfred Mjelde**, org.nr. 970 183 116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring murar og støypearbeid, inkl. radon, våtrom og pipe/eldstad.
Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Rørservice AS**, org.nr. 918 158 111, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983 091 539, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrararbeid.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Hammar-Kameratane AS , org.nr. 983 091 539	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Hammar-Kameratane AS , org.nr. 983 091 539	S	PRO	1	Prosjektering bygnings-/arkitekturprosjektering,
Jørund Haugland Entreprenør AS , org.nr. 892 798 702	-	PRO	1	Prosjektering av veg, utearealer og landskapsutforming.
Vest Rørservice AS , org.nr. 918 158 111,	S	PRO	1	Prosjektering sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett.
Alfred Mjelde , org.nr. 970 183 116	-	PRO	1	Prosjektering murar og støypearbeid, inkl. radon, våtrom
Jørund Haugland Entreprenør AS , org.nr.	-	UTF	1	Utføring grunnarbeid.
Vest Rørservice AS , org.nr. 918 158 111,	S	UTF	1	Utføring sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett.
Alfred Mjelde , org.nr. 970 183 116	-	UTF	1	Utføring murar og støypearbeid, inkl. radon, våtrom og pipe/eldstad.
Hammar-Kameratane AS , org.nr. 983 091 539	S	UTF	1	Utføring tømrararbeid.

*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 føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.07.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§20-1 a, b, c, e og f, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om igangsetjingsløyve som omsøkt for riving av del av bygning, oppføring av tilbygg, ombygging, fasadeendring, endring av byggt tekniske installasjonar, trapp/gangsti og nedsenka uteplass med terrenginngrep 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. Vilkår sett i PLT-vedtak 026/2018, datert 02.05.2018 er gjeldane i byggesaka.
 1. *Trapp/gangsti/naturstein skal utførast utan terrenginngrep/sprenging. Tiltaka skal vera reversible og dimensjonert i samsvar med naudsynt behov for trapp og gangsti. Det skal ikkje etablerast plattingar eller uteplassar knytt til desse tiltaka. Tiltaka skal ikkje vera ruvande og ha liten eksponeringsverknad frå sjøsida. Tiltaka skal i hovudsak utførast i naturmateriale (stein, skifer), ikkje synleg i betong.*
 2. *Uteplass skal vera terrengtilpassa og vera knytt til fritidsbustaden på nordsida, med omfang som illustrert i foto.*
5. Før det vert gjeve ferdigattest skal ulovleg etablert tilkomstveg vere tilbakeført.

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 10.2.10	Tilleggsgebyr (delt sakshandsaming)	kr	3.200,-
Totalsum		kr	3.200,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjette 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 leggast 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 leggast 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.: 17/1478

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:

Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER
----------------------	----------	------	--------

Mottakere:

Hans Birger Thomseth	Hemmestveitbakk en 18	4021	STAVANGER
Kari Nesbø	Hemmestveitbakk en 18	4021	STAVANGER