



Christian Fanebust og Linda Kristin Glomnes  
Paktarmyrhaugen 5  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2408 - 14/9727

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

Dato:  
15.09.2014

## Byggesak Gbnr 45/439 Manger - Einebustad - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 203/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : **Selfallet 136**

**Tiltakshavar** : Christian Fanebust og Linda Kristin Glomnes

**Ansvarleg søker** : Ing. Taule as

**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad på eigedom gnr. 45 bnr. 439 Manger. Det er opplyst i søknaden at bygget vil få eit bruksareal (BRA) på ca. 230 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på ca. 145 m<sup>2</sup>. Parkeringsareal er opplyst til å vere 46 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 37 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.08.14 og supplert 11.09.14.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Selfallet er definert som område for bustadar.

Tillat grad av utnytting er etter reguleringsplan er 40 % BYA.

### **Uttalekrav frå annan styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

### **Dispensasjon**

Godkjenning av tiltaket synast ikkje å krevje dispensasjonar.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 17 og mønehøgde på kote ca. + 24,4.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 14.08.14. Minste avstand frå bustad til nabogrense er opplyst å vere 4.2 meter.

Tiltaket er plassert innafor byggjegrænse i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

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

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

Avkjøring til offentlig veg følgjer av reguleringsplan.

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

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassing og avkjørsle.

### **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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

*Huset som vert byggjemeldt har eit typisk vestlandsk uttrykk med saltak og ei ark på kvar side. Det har innslag av detaljar frå store gardshus bygd tidleg i førre århundre som til eksempel eit fasadeband i overgangen mellom etasjane og ein romsleg terrasse under arka i fasaden mot vest. Sprossene i vindaugene gjev også eit klassisk inntrykk. Grunnarealet på huset høver godt til tomtearealet og står etter vårt syn godt til dei øvrige bustadane i feltet.*

### **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:**

#### **Naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert omsøkt 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Ein finn ikkje at omsøkt 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 **Ing. Taule as**, org.nr. 988103381, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Ing. Taule as**, org.nr. 988103381, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering arkitektur, grunn/terreng, betong, tømrar, radon, mur og våtrom. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Systemair a,s** org.nr. 929387384, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering balansert ventilasjon. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS**, org.nr. 980626180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering utvendig stikkledning og sanitæranlegg bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling as**, org.nr. 987321679, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering plassering av bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entrp. Rune Ulvatn as**, org.nr. 853167452, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn- og terrengarbeid. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling as**, org.nr. 987321679, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring plassering/utstikking av bustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

**Christian Fanebust** har søkt ansvarsrett som sjølvbyggjar for ansvarsområdet UTF, utføring av betong- og murarbeid.

Føretaket **Jørgen Helland**, org.nr. 979713274, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet UTF, utføring av radonduk og radonbrønn.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Føretaket **Hella Betong as**, org.nr. 979290918, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet UTF, utføring av flis-, membran- og våtromsarbeida.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Føretaket **Ing. Taule as**, org.nr. 988103381, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrrar- og ventilasjonsarbeida.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS**, org.nr. 980626180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utvendig stikkledning og sanitæranlegg bustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Trio Bygg Bergen as**, org.nr. 982904285, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KTR, kontroll våtrom og tetthet.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søker ved e-post av 10.09.14. Manglane var som følgjer:

- Søknaden mangla erklæring vedrørande rett til veg-, vatn- og avløpsanlegg.

Manglane vart retta ved brev frå ansvarleg søker av 11.09.14.

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 11.09.14 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 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av einbustad 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 situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker i samsvar godkjent reguleringsplan og godkjent situasjonsplan.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
  1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
  2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
  3. Rekkefølgekrev i reguleringsplan må være oppfylt.
  4. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

**Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) / 23-7 (KTR) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:**

**FØRETAK      L/S \*      FUNKSJON      TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE**

| FØRETAK  | L/S* | FUNKSJON | TILT.KL | ANSVARSOMRÅDE  |
|--|------|----------|---------|--|
| <b>Ing. Taule as</b> , org.nr. 988103381         | S    | SØK      | 1       | Ansvarleg søkjar   |
| <b>Ing. Taule as</b> , org.nr. 988103381         | S    | PRO      | 1       | Prosjektering arkitektur, grunn/terreng, betong, tømrrar, radon, mur og våtrom |
| <b>Systemair a,s</b> org.nr. 929387384           | S    | PRO      | 1       | Prosjektering balansert ventilasjon.   |
| <b>Stendal VVS</b> , org.nr. 980626180           | S    | PRO      | 1       | Prosjektering utvendig stikkleidning og sanitæranlegg bustad.                  |
| <b>Vest oppmåling as</b> , org.nr. 987321679     | S    | PRO      | 1       | Prosjektering plassering av bustad   |
| <b>Entrp. Rune Ulvatn as</b> , org.nr. 853167452 | S    | UTF      | 1       | Utføring grunn- og terrengarbeid.  |

|  |   |     |   |  |
|--|---|-----|---|--|
| <b>Vest oppmåling as,</b><br>org.nr. 987321679   | S | UTF | 1 | Utføring plassering/utstikking av bustad.                |
| <b>Sjølvbyggjar Christian Fanebust</b>           | L | UTF | 1 | Utføring av betong- og murarbeid.                        |
| <b>Jørgen Helland,</b> org.nr. 979713274         | L | UTF | 1 | Utføring av radonduk og radonbrønn.                      |
| <b>Hella Betong as,</b> org.nr. 979290918        | L | UTF | 1 | Utføring av flis-, membran- og våtromsarbeida.           |
| <b>Ing. Taule as,</b> org.nr. 988103381          | S | UTF | 1 | Utføring tømmer- og ventilasjonsarbeida                  |
| <b>Stendal VVS,</b> org.nr. 980626180            | S | UTF | 1 | Utføring utvendig stikkeledning og sanitæranlegg bustad. |
| <b>Trio Bygg Bergen as,</b><br>org.nr. 982904285 | S | KTR | 1 | Kontroll våtrom og tetthet.                              |

\*S = Sentral godkjenning, L = Lokal 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 byggesakshandsaming 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        | 10 500        |
| Kode 10.2.9     | Lokal godkjenning av ansvarsrett, kr 770 x 3 stk. | kr        | <u>2 310</u>  |
| <b>Totalsum</b> |   | <b>kr</b> | <b>12 810</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 søkjer stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenstående arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende 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.: 14/2408

## **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.*

## **Mottakere:**

Christian Fanebust og Linda Kristin  
Glomnes

Paktarmyrhaugen 5918  
5

FREKHAUG

