



Manger Butikkeiendom as
c/o Rema Eiendomsutvikling Vest AS
5014 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/557 - 15/11436

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

Dato:
25.09.2015

Byggesak Gbnr 45/418,456 Manger - Forretningsbygg - Rema 1000 - søknad om rammeløyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 243/2015

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3

Adresse : **Radøyvegen**
Tiltakshavar : Manger Butikkeiendom AS
Ansvarleg søker : Grieg Arkitekter AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - rammeløyve

Saksutgreiing:

Heimelshavar

Manger Butikkeiendom AS er heimelshavar til gbnr 45/418. Radøy kommune er formelt heimelshavar til gbnr 45/456. Det ligg ikkje føre heimelshavarfråsegn.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av forretningsbygg med bruttoareal (BTA) på 1328m² og bygd areal (BYA) på ca. 1386m². Utnyttingsgrad er opplyst til 71,41 % BYA.

Søknaden omfattar etablering av parkeringsareal og interne vegar, kryss mot kommunal veg, kommunal veg, kryss mot fylkesveg, fortau langs fylkesveg, offentleg park, murar og anna utomhusareal.

Søknaden omfattar mellombels anleggsveg i eksisterande vegtrase.

Det vert elles vist til søknad mottatt 16.09.2015.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Manger Torg, planid. 12602010000200 er definert som område for bustad/næring/kontor.

Klagesak knytt til reguleringsplanen er ikkje endeleg handsama hjå klageinstansen. Klagen gjeld tre mindre arealføremål heil sør-aust i planområdet. Reguleringsplanen elles er rettskraftig vedtatt.

Tillat grad av utnytting etter reguleringsplan er 100 % BYA.

Kulturminne

Eigedomen er næraste nabo til Manger kyrkje frå 1891 og middelalderkyrkjegarden frå 1100-talet. Kyrkja er eit viktig kulturminne og kyrkjegarden er automatisk freda kulturminne.

Manger kyrkje er kraftig ute av lodd. Det ligg føre tilstandsrapport utarbeidd av Multiconsult som konkluderer med at tilstanden er alvorleg. Kyrkja skal stivast av ved hjelp av ein stålkonstruksjon, men arbeidet kan ikkje setjast i gang før det ligg føre budsjettløyving for 2016. Kyrkja er inn til vidare delvis steng på grunn av fare.

Det er henta inn ein tilleggsvurdering frå **Multiconsult av 13.08.2015** som gjeld anbefalt tillat toppverdi av vibrasjon frå grunnarbeid/anleggstrafikk i samband med tiltak. Vibrasjon ved tomtegrensa skal i utgangspunktet ikkje overskride **6,1mm/s**. For å verifisere at toppverdi ikkje vert overskriden må det setjast ut vibrasjonsmålar ved kyrkja i heile anleggsperioden. Rapporten er vedlagt rammeløyvet.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er henta inn uttale frå **Statens vegvesen** når det gjeld rekkefølgekrav knytt til fylkesveg 409. Uttala er nedfelt i møtenotat etter møte mellom Statens vegvesen og søker den 26.08.2015 og stadfesta ved e-post av 08.09.2015:

«Statens vegvesen sluttar seg til Dykkar framstilling av saka. Det betyr i praksis at utviding mot rundkjøring i sør og innstramming av kryss ved COOP ikkje vert realisert i denne omgong. (...) Elles skal alt innafor det blå stipla området utførast før det vert gjeve bruksløyve for Remabygget.»

Statens vegvesen har vidare i e-post av 08.09.2015 gjeve tilsegn til mellombels anleggsveg:

«Eksisterande stikkveg inn i planområdet kan nyttast som mellombels anleggsveg fram til KV02 vert ferdigstilt med tilhøyrande kryss på FV409. Slik vi har forstått ser ein for seg at stikkvegen kan fungere som snarveg for mjuke trafikantar mot Rema 1000. Det vil difor vere viktig å opprette fotjengerkryssing på staden. Dette skal ordnast som eigen sak»

Det er henta inn uttale frå **Radøy kommune v/teknisk drift** når det gjeld VA anlegg, kommunal veg og park.

Kommunal veg skal utførast i samsvar med Statens vegvesen sin handbok 200 (tidlegare handbok 018). Vegen skal ha fast dekke (asfalt). Kommunal vegstyresmakt skal godkjenne tekniske vegteikningar og plan for veglys før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket.

VA-anlegget skal utførast i samsvar med Radøy kommune sin VA-norm.

Når det gjeld parken legg teknisk drift til grunn at denne vert etablert i samsvar med situasjonsplan og illustrasjonsplan datert 20.08.2015. Naturlege vegetasjon og høgdar i terrenget skal så langt rå takast vare på. Av omsyn også til tilstanden til kyrkja er det tenleg at parkområdet ikkje vert sprengt ned til planeringsnivå for resten av området.

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. + 29.20 og gesimshøgde på kote ca. + 36. Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 29.

Plassering er vist i situasjonsplan prosjekt 927 00, teigningsnr. A0101 revisjonsdato 14.09.2015. Avstand til nabogrense er ikkje vist. 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 offentleg 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.

Visuelle kvalitetar

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at: Bygningen vert oppført med fasadeplater i varierende gråtonar. Inngangspartiet vert utført med mørke lakkerte profilkassetar med relieff. Bygningen vert tilrettelagt ihht. til gjeldane reglar for energibruk, miljø og universell utforming.

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).

Tiltaket har krav til universell utforming av bygning og uteareal.

Avfallsplan

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

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 16.09.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Rammeløyve for tiltaket kan godkjennast som omsøkt. Godkjenninga omfattar forretningsbygg med interne vegar, parkeringsareal og anna utomhusareal, samt kryss mot kommunal veg, kommunal veg, kryss mot fylkesveg, fortau langs fylkesveg og offentleg park.

Klagehandsaming reguleringsplan

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at rammesøknaden kan handsamast uhindra av klagesaka knytt til reguleringsplanen. Det er knytt klage til avkjørsle til gbnr 45/299 og arbeid knytt til denne avkjørsla må vente til klagesaka er endeleg handsama.

Kulturminne

Manger kyrkje er i ein kritisk tilstand og arbeidet må ta omsyn til dette. Rystelsesmålar skal vere utplassert ved Manger kyrkje gjennom heile anleggsperioda. Før grunnarbeidet startar skal det gjennomførast felles møte/synfaring mellom søkjer, grunnentreprenør og Radøy kommune. Radøy kommunen skal til ein kvar tid ha oppdatert sprengingsplan. Av omsyn til å unngå personskade ved eit eventuelt uhell skal det ikkje opphalde seg folk i og ved kyrkja når sprenging pågår.

Offentleg veg

Rammeløyvet omfattar kryss mot kommunal veg, kommunal veg, kryss mot fylkesveg og fortau langs fylkesveg. Tekniske teikningar for tiltak knytt til kommunal veg og fylkesveg skal godkjennast av rette vegstyresmakt før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket.

Rammeløyvet omfattar etablering av mellombels anleggsveg i eksisterande vegtrase i samsvar med tilsegn frå Statens vegvesen. Avkjørsle til fylkesveg skal opparbeidast trafikkisikker i samsvar med Statens vegvesen sine krav for mellombels anleggsveg. Skilting i anleggsperioda må skje i samsvar med krav frå Statens vegvesen.

Permanent avkjørsle til offentleg veg skal godkjennast av rette vegstyresmakta før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Vatn- og avlaup

Det må søkjast om løyve til tilkopling til kommunalt VA-nett før det vert gjeve løyve til igangsetting. VA-anlegg skal etablerast i samsvar med kommunal VA-norm.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 3.

Føretaket **Grieg Arkitekter AS**, org.nr. 980 649 822, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Grieg Arkitekter AS**, org.nr. 980 649 822, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering arkitektur – bygningsfysikk.

Tiltaket har krav til obligatorisk uavhengig kontroll etter SAK § 14-2.

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 og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det GODKJENT søknad om rammeløyve som omsøkt for oppføring av forretningsbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 3.
3. Rapport utarbeidd av Multiconsult av 13.08.2015 skal leggjast til grunn når det gjeld anbefalt tillat toppverdi av vibrasjon frå grunnarbeid/anleggstrafikk. Før grunnarbeidet startar skal det vere utplassert rystelsesmålar, og det skal vere gjennomført felles møte/synfaring mellom søkjer, grunntreprenør og kommunen. Kommunen skal til ein kvar tid ha oppdatert sprengingsplan, og det skal ikkje opphalde seg folk i kyrkja eller på kyrkjegard når sprenging pågår.
4. Tiltaket skal utførast i samsvar med krav som følgjer av reguleringsplan, kommuneplan og lovverk. Ved motstrid mellom løyvet og offentlegrettslege krav går offentlegrettslege krav føre.
5. Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:
 1. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og offentleg avlaupsanlegg. Det må søkjast om tilkopling til kommunalt leindingsnett.
 2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Tekniske teikningar for kommunal veg inkludert veglys og for tiltak knytt til fylkesveg skal godkjennast av rette vegstyresmakt. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med godkjent reguleringsplan.
 3. Kontrollerklæring for obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering.
 4. Om eigedomen framleis ikkje formelt er skøyta over på tiltakshavar må det sendast inn heimelshavarfråsegn.
6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Kontrollerklæring for sluttkontroll.
 2. Sluttrapport som dokumentarar faktisk deponering av avfall.

3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
5. Rekkefølgekrev i reguleringsplan må være oppfylt.
6. 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) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVARSOMRÅDE
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	SØK	3	Ansvarleg søkjar
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	PRO	3	Prosjektering arkitektur - bygningsfysikk

*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 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 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.2	Basisgebyr	kr	11 000
Kode 10.2.3	Fast arealtillegg kr. 5,-/ m ² BRA	kr. 5,- x 1328	kr 6 640
Totalsum			kr 17 640

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 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.: 15/557

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:

Manger Butikkeiendom as

c/o Rema 5014
Eiendomsutvikling
Vest AS

BERGEN