



Byggsøk Norge

Referansar:

Dykkar:

Vår: 16/2242 - 16/15843

Saksbehandlar:

Line Hervig

line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:

11.01.2017

Byggesak Gbnr 17/117 Rossnes - fritidsbustad - løyve i eitt-trinn

Delegasjonssak nr.: 357/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Ospeneset 24
Tiltakshavar : Erik Garstad
Ansvarleg søkjer : Byggsøk Norge AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn for oppføring av fritidsbustad på eigedom gbnr.17/117 Rossnes. Det er i søknaden opplyst at tiltaket får eit bygd areal (BYA) på ca. 112,3 m². I tillegg vert eit areal på ca. 36 m² nytta til parkering.

Det vert elles vist til søknad mottatt 13.12.2016 og supplert 03.01.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Rossnes er definert som område for fritidsbustad. I reguleringsplanen for Rossnes står det følgjande om byggeområde:

Hyttene skal forast opp berre i 1 etasje og med grunnflate på maks. 90 m². Takyinkelen skal avgjerast av bygningsrådet.

Post

postmottak@radoy.kommune.no
Radøyvegen 1690, 5936 Manger

Kontakt

Telefon +47 56 34 90 00
Telefaks +47 56 34 90 01

www.radoy.kommune.no
Konto 3636 07 00776
Org.nr. 954 748 634

I kommuneplan for Radøy 2011-2023 fremgår det av pkt. 4.10 om sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan andre avsnitt at:

Reguleringsplan for hyttefelta Rossnes og Fesøy skal framleis gjelde med unntak av føresegn om størrelse på fritidsbustad og bod/uthus. Føresegna vert overstyrt av denne kommuneplanen sin føresegn pkt 2.6.

Vidare står det i kommuneplan pkt. 2.6 om *utbyggingsvolum* andre avsnitt at:

I område for fritidsbustad kan det førast opp fritidsbustad kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 150 kvm. Storleiken på fritidsbustadene må tilpassast landskapet.

I det regulerte feltet for Rossnes kan det dermed oppførast fritidsbustader inntil 150 kvm BYA/BRA inkludert 36 kvm til parkering (150 – 36 = 114). Omsøkt tiltak er såleis i tråd med plan.

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 + 5,5 og mønehøgde på kote ca + 10,5.

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca + 5,5.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 11.03.2016. Avstand til nabogrense er opplyst å vere 4 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. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 11.01.2017. Det er søkt om og gjeve utsleppsløye i sak 006/2017. Utsleppsløye gjeld etablering av slamavsiljar med utslepp via tett leidning til sjø.

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.

Det ligg føre avtale om etablering av anleggsveg over eigedom gnr 17 bnr 1 av 12.11.2014.

Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplan viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, bygningsstyresmakta i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrengendringar.

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:

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 **Byggsøk Norge AS**, org.nr. 813181282, har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Rusånes Fabrikker AS**, org.nr. 928759393, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO prodjektering av hytte med fundamentplassering og fundamentlaster.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO innmåling og utstikking av tiltak.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Haugland VVS AS**, org.nr. 931442295, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO utvendig vatn og avlaup og innvendig sanitæranlegg.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Erik Garstad har erklært ansvarsrett som sjølvbyggjar for ansvarsområde PRO grunn og terrengarbeid, våtrom, membran med tetting til sluk og overflater.

Føretaket **Rusånes Fabrikker AS**, org.nr. 928759393, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF arbeid byggesett hytte på fabrikk.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF innmåling og utstikking av tiltak.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Haugland VVS AS**, org.nr. 931412295, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF utvendig vatn og avlaup og innvendig sanitæranlegg.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Erik Garstad har erklært ansvarsrett som sjølvbyggjar for ansvarsområde UTF grunn og terrengarbeid, veg, mur og betongarbeid, oppføring av hytte med innredning, pipe og eldstad, våtrom, membran med tetting til sluk og overflater.

FØRETAK	S	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Byggesøk Norge AS	S	SØK	1	Ansvarleg søker
Rusånes Fabrikker AS	S	PRO	1	Prosjektering av hytte med fundament-plassering og fundamentlaster
Vest Oppmåling AS	S	PRO	1	Innmåling og utstikking av tiltak
Haugland VVS AS	S	PRO	1	Utvending vatn og avlaup
Haugland VVS AS	S	PRO	1	Innvendig sanitæranlegg
Erik Garstad		PRO	1	Grunn og terrengarbeid, vå
Rusånes Fabrikker AS	S	UTF	1	Arbeid byggesett hytte på fabrikk
Vest Oppmåling AS	S	UTF	1	Innmåling og utstikking av tiltak
Haugland VVS AS	S	UTF	1	Utvendig vatn og avlaup

Haugland VVS AS	S	UTF	1	Innvendig sanitæranlegg
Erik Garstad		UTF	1	Grunn og terrengarbeid, veg, mur og betongarbeid, oppføring av hytte med innredning, pipe og eldstad, våtrom, membran med tetting til sluk og overflater.

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 03.01.2017 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, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av fritidsbustad 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 datert 11.01.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utleppsløyve i sak 006/2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafiksikker, og i samsvar med godkjent reguleringsplan og godkjent situasjonsplan datert 11.03.2015.
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.

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 10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	<u>11 000</u>
		Totalsum	kr 11 000

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 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 gjenståande 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.: 16/2242

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/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig
jurist/ byggesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erik Garstad

Prestestien 2

5118

ULSET

Mottakere:

Byggsøk Norge