



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 16/2315 - 17/293

Saksbehandlar:
Line Hervig
line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:
27.02.2017

Byggesak Gbnr 24/315 Bø - tomannsbustad - løyve i eitt-trinn

Delegasjonssak nr.: 014/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Bøtjørnvegen 38 A og 38 B
Tiltakshavar : Rili Eigedom AS
Ansvarleg søker : Arkoconsult AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad på eigedom gbnr 24/315 Bø. Det er i søknaden opplyst at tiltaket får eit bygd areal (BYA) på ca. 200,2 m² og at kvar bueinheit får eit bruksareal (BRA) på ca. 91,3 m² og totalt bruksareal på ca. 186,5 m².

Det er søkt om rammeløyve for tiltaket datert 28.12.2016. Etter samtale mellom byggesak og ansvarleg søker vart det einigheit om å endre søknaden til ein eitt-trinnssøknad. Søknaden om rammeløyve utgår dermed.

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.12.2016 og supplert 19.01.2017, 01.02.2017, 03.02.2017 og 09.02.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Bøvågen er definert som område for bustader.

Tillat grad av utnytting etter kommuneplan er 25 % BYA. Utnyttingsgrad er opplyst til 17,95 % BYA. Tiltaket 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 + 21,9 og mønehøgde på kote ca + 26,7.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 21,9.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 02.02.2017.

Det ligg føre nabofråsegn i frå eigare av eigedom gnr.24 bnr. 306 datert 30.01.2017 og 31.01.2017 om oppføring av forstøttningsmur langs nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen 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 avlaup. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket og offentleg avlaup den 19.01.2017.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedommen 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 er gjeve løyve til utvida avkjørsle i vedtak 17/227 – 17/2393 datert 23.02.2017. I saknr 040/2017 datert 17.02.2017 er det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 3 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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 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).

Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

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 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. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 997089782, har erklært ansvarsrett som ansvarleg søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 997089782, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO arkitektonisk utforming og brukbarheit.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kåre K. Soltvedt**, org.nr. 971020709, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO grunn- og terrengarbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggm Ø Rikstad**, org.nr. 971147172, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO betongarbeid og radonsikring, murarbeid, pipe, våtrom, tømrararbeid og ventilasjon.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hole VVS AS**, org.nr. 999540708, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO innvendig og utvendig røyrleggjararbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Innmålingstjenester AS**, org.nr. 9799277, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO oppmålingsteknisk prosjektering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kåre K. Soltvedt**, org.nr. 971020709, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF grunn- og terrengarbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggm Ø Rikstad**, org.nr. 971147172, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF betongarbeid og radonsikring, murarbeid, pipe og våtrom.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggm Helge Elvøy**, org.nr. 881892642, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF tømrrarbeid og ventilasjon.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hole VVS AS**, org.nr. 999540708, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF innvendig og utvendig røyrleggjararbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Innmålingstjenester AS**, org.nr. 9799277, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF innmåling og utstikking av tiltak.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kleivdal Taksering AS**, org.nr. 916271654, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde KONTROLL av våtrom og lufttettheit i bustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	S	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Arkoconsult AS	S	SØK	1	Ansvarleg søkjer
Arkoconsult AS	S	PRO	1	Arkitektensik utforming og brukbarheit
Kåre K. Soltvedt		PRO	1	Grunn- og terrengarbeid
Byggm Ø Rikstad		PRO	1	Betongarbeid og radonsikring
Byggm Ø Rikstad		PRO	1	Murararbeid, pipe og våtrom
Byggm Ø Rikstad		PRO	1	Tømrrarbeid og ventilasjon

Hole VVS AS		PRO	1	Innvendig og utvendig røyrleggjararbeid
Innmålingstjenester AS	S	PRO	1	Oppmålingsteknisk prosjektering
Kåre K. Soltvedt	S	UTF	1	Grunn- og terrengarbeid
Byggm Ø Rikstad		UTF	1	Betongarbeid og radonsikring
Byggm Ø Rikstad		UTF	1	Murararbeid, pipe og våtrom
Byggm Helge Elvøy	S	UTF	1	Tømrararbeid og ventilasjon
Hole VVS AS		UTF	1	Innvendig og utvendig røyrleggjararbeid
Innmålingstjenester AS	S	UTF	1	Innmåling og utstikking av tiltak
Kleivdal Taksering AS	S	KONTROLL	1	Kontroll av våtrom
Kleivdal Taksering AS	S	KONTROLL	1	Kontroll av lufttetttheit i bustad

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 mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt tiltakshavar ved brev av 26.01.2017.

Manglane vart retta ved brev frå tiltakshavar av 19.01.2017, 01.02.2017, 03.02.2017 og 09.02.2017.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.02.2017 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 til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av tomannsbustad 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. Bustaden skal plasserast i tråd med plassering av bygg på eigedomen som vist i reguleringsplankartet.

5. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 19.01.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket skal knytast til offentleg avlaupsanlegg i samsvar med løyve gjeve 19.01.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
7. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 02.02.2017.
8. 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 bygg for bustad/fritidsbustad á kr 11 000 x 2 stk	kr	<u>22 000</u>
	Totalsum	kr	22 000

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.: 16/2315

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.

Mottakere:

Arkoconsult AS

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSEN