



Byggmester Dal AS
Slettevegen 26
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/2115 - 17/13625

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

Dato:
04.11.2017

Byggesak Gbnr 74/39 Olsvoll - treningslokale - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 254/2017

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

Adresse : **Radøyvegen 715**
Tiltakshavar : Haukeland Invest AS
Ansvarleg søker : Byggmester Dal AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om mellombels bruksendring i 3 år frå arealformål Næring - industri/lager (rpkode 1340/1350) i gjeldane reguleringsplan til arealformål Tenesteyting (rpkode 1160)

Bruksendringa skal leggje til rette for bruk av eksisterande kurslokale i til eit lokale som skal nyttast som treningslokale.

Tiltaket medfører fasadeendring av bygget, det vert sett inn ny dør på nordsida. Denne delen av eigedomen vert fysisk åtskilt med eigen inngjerding, eigen innkøyring og eigen inngang.

Bruksendringa gjeld ein mindre del av 1. etg. (omlag 150 m²). Arealet som skal bruksendrast er i dag eit kurslokale med tilhøyrande garderobe, dusj og toalett.

I samband med bruksendringa vert det søkt om oppsetjing av gjerde med høgde om lag 2 meter og ei lengde på om lag 30 meter x 8 meter.

Det vert elles vist til søknad mottatt 31.10.2017.

Planstatus

Gjeldande reguleringsplan for eigedommen er områdeplan for Olsvollstranda næringsområde, godkjent 2014.

Eigedommen ligger i et område regulert for næring (industri, lagerbygg). Bruksendringa er i konflikt med eksisterande planformål næring (industri, lagerbygg) og krev derfor dispensasjon frå gjeldande arealformål.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Statens Vegvesen har kome med følgjande uttale datert 10.08.2017.

Uttale:

Eigedommen er del av eit større industriområde. Reguleringsplan for område legg mellom anna til rette for at etablert kryss mellom kommunal veg og fv. 565 skal flyttast lenger sørover og utbetrast. Slik vi tolkar føresegnene til planen er omsøkte eigedom ikkje omfatta av rekkjefølgjekravet som skal realisere nytt kryss. Eigedommen har elles tilkomst frå kommunal veg.

Det er søkt om mindre endringar og justeringar for deler av eit eksisterande kurslokale. Lokalet skal nyttast som treningssenter for inntil 20 medlemmer. Løyvet er mellombels og skal gjelde for inntil tre år. Tiltakshavar vurderer at området ikkje vert belasta med meir trafikk enn det som tilfellet i dag.

Etter ei samla vurdering har ikkje Statens vegvesen ikkje vesentlege merknader til søknaden slik den ligg føre.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak.

Dispensasjon

Godkjenning av tiltaket krev dispensasjon frå arealformål Næring - industri/lager (rpkode 1340/1350) i gjeldane reguleringsplan til arealformål Tenesteyting (rpkode 1160)

Det er i sak 042/2017, datert 13.09.17 gjeve dispensasjon med slikt vedtak:

Det vert gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til arealføremål tenesteyting for omsøkte del av industribygget på følgjande vilkår:

- 1. Dispensasjonen gjeld i 3 år frå vedtaksdato.*
- 2. Den del av bygningen som skal nyttast som treningslokale med tilhøyrande uteområde skal vera fysisk åtskild frå resten av eigedommen med gjerde og ha eigen inngang.*
- 3. Det skal leggjast til rette for parkering i samsvar med føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2.*

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Nabovarsling vart gjort i samband med dispensasjonssøknaden 12.07.2017. Radøy kommune legg til grunn at denne nabovarslinga dekkar også sjølve søknaden om tiltaket.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen og tiltak er vist i situasjonsplan datert 12.07.2017. Tiltaket gjeld eit eksisterande bygg og det er ikkje søkt om andre bygningsmessige endringar enn fasadeendring (innsetting av dør).

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. §27-1. Tiltaket er knytt til offentleg vassverk.

Eigedomen er sikra loveleg avløpsordning i samsvar med pbl. § 27-2. Tiltaket er knytt offentleg avløpsordning.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig følgjer av reguleringsplanen. Avkjørsle og parkering er vist i situasjonsplan datert 12.07.2017. Kommunen føreset at avkjørsle er plassert i tråd med reguleringsplan.

Søklar opplyser at treningslokalet vert fysisk åtskilt frå resten av eigedon med eigen inngjerding, eiga innkøyring og eiga inngang. Det er vist parkeringsareal og det er opplyst at tal parkeringsplassar vert tilpass dei krav som følgjer av reguleringsplan/kommuneplan.

Parkeringskrav etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.7.2 vil vere minimum 1 plass per 30m² BRA.

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:

Nabomerknad

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 **Byggmester Dal AS**, org.nr. 992 446 226, har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

Føretaket **Byggmester Dal AS**, org.nr. 992 446 226, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, overordna ansvar prosjektering.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

Føretaket **Byggmester Dal AS**, org.nr. 992 446 226, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, overordna ansvar utføring.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

FØRETAKE	S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Byggmester Dal AS , org.nr. 992 446 226	-	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Byggmester Dal AS , org.nr. 992 446 226	-	PRO	1	Prosjektering, overordna ansvar prosjektering
Byggmester Dal AS , org.nr. 992 446 226	-	UTF	1	Utføring, overordna ansvar utføring.

*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 (dato) og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3/12 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. § 20-2 a og f § 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for bruksendring, fasadeendring og oppføring av gjerde oppføring 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 tiltaket vert utført 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 dispensasjonsløyvet skal fortsatt gjelde.
5. Mellombels bruksendring er tidsavgrensa til 3 år frå vedtaksdato.

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 30.03.2017 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.9	Basisgebyr bruksendring	kr	13 100
Kode 10.2.4	Arealtillegg 150 m ² x kr. 6,-	Kr	900
Kode 9.1.7	Dispensasjon, administrativ	kr	<u>5 100</u>
	Totalsum	kr	19 100

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 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 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.: 17/2115

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:

Stian Haukeland

Mottakere:

Byggmester Dal AS
Haukeland Invest AS

Slettevegen 26 5936
Vetåsvegen 77 5938

MANGER
SÆBØVÅGEN