



Bolig & Eiendom AS
Kvernhusmyrane 29
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/248 - 14/7978

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

Dato:
15.07.2014

Byggesak Gbnr 88/92 Sæbø Ytre - tomannsbustad - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 162/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Sæbøvegen 260 A, B**
Tiltakshavar : Bolig & Eiendom AS
Ansvarleg søker : Arkoconsult as
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 172 m² og bygd areal (BYA) på ca. 188 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 19,45 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanens § 4.1.2. Område for einebustadar B1.

Det vert elles vist til søknad mottatt 05.02.2014.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Sæbøtunet (planid. 12602011000600) er definert som område for einebustader B1.

Tillat grad av utnytting er etter reguleringsplan er 20 % BYA

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet § 4.1.2. Område for einebustader B1.

Det er i sak 20/2014, datert 19.03.2014 gjeve dispensasjon med slikt vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 20/2014

PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for å nytte areal på gnr 88 bnr 92 til tomannsbustad på følgjande vilkår:

- 1. Erklæring om vegrett (andre rettar/plikter) må leggjast fram for kommunen for tinglysning. Dette slik at erklæring kan tinglysast samstundes som den nye grunneigedomen vert oppretta i grunnboka.*
- 2. Situasjonsplanen er ikkje i samsvar med reguleringsplan, og det er vilkår om at plassering, terrengtilpassing, avkjørsle og liknande vert å godkjenne i byggjesaka.*
- 3. Begge bustadeiningane må kople seg til felles anlegg for vatn og avløp*
- 4. Reguleringsplanen, arealdel og føresegner, vert følgd.*

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak lov og plan ikkje vert vesentleg tilsidesett i denne saka, og fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §19-2 jf.1-6, samt naturmangfaldslova §§ 8–12.

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. + 86 og mønehøgde på kote ca. + 91.

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 86.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 13.12.2013. 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 12.02.2014.)

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 4 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering 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 omsøkt 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 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 **Arkoconsult as org.nr. 997089782**, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult as org.nr. 997089782**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering arkitektonisk utforming og brukbarhet, betongarbeid og radonsikring. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bolig & Eiendom as, org.nr. 990086931**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunn- og terrengarbeid, tømrararbeid, våtrom og pipe. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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

Føretaket **Arkoconsult as org.nr. 997089782**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring betongarbeid og radonsikring. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Grindheim Maskin & Transport as, org.nr. 979302002**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn- og terrengarbeid. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bolig & Eiendom as, org.nr. 990086931**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrararbeid og ventilasjon, våtrom og pipe. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS, org.nr. 980626180**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utvendig stikkledning og sanitær i bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Innmålingstjenester, org.nr. 979927703**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utstikking plassering av tiltak. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggmester Terje Kleivdal, org.nr. 954702308**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KTR, kontroll av våtrom og lufttetthet. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 05.02.14. Dispensasjonsvedtaket var over sendt Fylkesmann for klagevurdering 08.04.14 med klagefrist 29.04.14. Frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Det er mindre avvik mellom gjennomføringsplanen og søknads om ansvarsrett-skjema.

- Bolig & Eiendom as har søkt om overordna ansvar for prosjekterte, medan gjennomføringsplan deler prosjekteringsansvaret mellom Bolig & Eiendom as, Arkoconsult as og Stendal VVS. Byggjesaksmynde i Radøy legg til grunn at dette er utfyllingsfeil i ansvarsrett-skjema og legg gjennomføringplan til grunn for godkjenning av ansvarsrettar.
- Utføring ventilasjonsarbeid er ikkje vist i gjennomføringsplan, medan det er vist i ansvarsrettsøknaden til Bolig & Eiendom as. Byggjesaksmynde i Radøy kommunen legg til grunn at dette er utfyllingsfeil i gjennomføringsplan og gjev Bolig & Eiendom as ansvarsrett for utføring ventilasjonsarbeid.

Ansvarleg søkjer og andre involverte føretak må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentaking.

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 einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast 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 VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve 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 trafikksikker, og i samsvar godkjent reguleringsplan.
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 offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
 3. Faktisk plassering av tiltaket må vere inn målt, 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	ANSVAR SOMRÅDE
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar.
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	PRO	1	Prosjektering arkitektonisk utforming og brukbarhet.
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	PRO	1	Prosjektering betongarbeid.
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	PRO	1	Prosjektering radonsikring.
Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	PRO	1	Prosjektering grunn- og terrengarbeid.
Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	PRO	1	Prosjektering tømmerarbeid og ventilasjon.

Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	PRO	1	Prosjektering våtrom og pipe.
Stendal VVS as org.nr. 980626180	S	PRO	1	Prosjektering utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad.
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	UTF	1	Utføring betong og radonsikring.
Grindheim Maskin & Transport as org.nr. 979302002	S	UTF	1	Utføring grunn- og terrengarbeid.
Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	UTF	1	Utføring tømmerarbeid og ventilasjonsarbeid
Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	UTF	1	Utføring våtrom/pipe
Stendal VVS as org.nr. 980626180	S	UTF	1	Utføring utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad
Innmålingstjenester as org.nr. 979927703	S	UTF	1	Utføring utstikking plassering av tiltak.
Byggmester Terje Kleivdal org.nr. 954702308	S	KTR	1	Kontroll av våtrom og lufttetthet.

*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 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 11.2.1	Basisgebyr bustad 10.500,- x 2	kr	<u>21 000</u>
Totalsum		kr	21 000

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 søker 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.: 14/248

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:
Bolig & Eiendom AS

Kvernhusmyrane 5914
29

ISDALSTØ