



Delta Bolig Prosjektering AS
Grøvlesvingen 29
5108 HORDVIK

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/1698 - 18/10077

Saksbehandlar:
Stian Marøy
Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:
25.06.2018

Byggesak Gbnr 45/397 Manger - tomannsbustad - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 167/2018

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Selfallet
Tiltakshavar : Uk Eiendomsutvikling AS
Ansvarleg søker : Delta Bolig Prosjektering AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 187,4 m² og bygd areal (BYA) på ca. 204,2 m². I tillegg er det lagt inn 36 m² til parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 22,11 % TU. (Feil berekna TU og BYA, sjå avsnitt «vurdering – utnyttingsgrad» for rett utrekning).

Det vert elles vist til søknad mottatt 12.06.2018.

Planstatus

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

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % TU.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.03.2018.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 17 og mønehøgde på kote ca. + 22,1.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 14.06.18.

Det er gjeve løyve til opparbeiding av veg, vatn og avlaupsanlegg med utsleppsløyve for Selfallet den 08.02.07 (sak 021/07). Endra 14.02.08 (sak 049/08).

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar + framtidig garasje for kvar bueining.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, tilkomst, snuhammar, parkering, avkjørsle og framtidig garasje.

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 (TEK17).

Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

VURDERING

Utnyttingsgrad

Det er opplyst at utnyttingsgrad er på 22,11 % TU. Dette basert på eit samla areal BRA på 187,4 m² (bustad) + 36 m² (parkering). Dette er feil berekningsgrunnlag då det jf. § 2.3.2 i reguleringsplanen sine føresegner viser til at parkering skal vera i tråd med gjeldande parkeringsnormer i kommunen. Kommuneplan for Radøy 2011-23 § 2.7.2 beskriv minimum 2 plassar pr. bueining. TU på eigedomen blir då 187,40 m² (bustad) + 72 m² (parkering) = 259,4 m². Korrekt utnyttingsgrad på eigedomen blir då 25,7 % TU.

BYA blir då 204,2 + 72 = 276,2 BYA

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Delta Bolig Prosjektering AS**, org.nr. 998 270 065, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hordasmia Holding AS**, org.nr. 952 048 732, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for grunnarbeid**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hole VVS AS**, org.nr. 999 540 708, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for røyrleggjararbeid**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling AS**, org.nr. 987 321 679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for stikningsdata**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bygg & Eigedom Vest AS** org.nr. 818 679 262, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for betongarbeider, byggtknisk heile tiltaket inkl. våtrom, ikkje VVS og oppmåling**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hordasmia Holding AS**, org.nr. 952 048 732, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for grunnarbeid**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling AS**, org.nr. 987 321 679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for utstikking av tiltak, innmåling**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hole VVS AS**, org.nr. 999 540 708, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) for røyrleggjararbeid**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bygg & Eigedom Vest AS** org.nr. 818 679 262, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) for betongarbeider, tømrrer, ventilasjon, våtrom, radontetting og pipe**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Delta Bolig Prosjektering AS**, org.nr. 998 270 065, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **kontroll for våtrom og lufttetthet**.

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	SENTRAL GODKJENNING	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Delta Bolig Prosjektering AS , org.nr. 998 270 065	(X)	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Hordasmia Holding AS , org.nr. 952 048 732		PRO	1	Grunnarbeid
Hole VVS AS , org.nr. 999 540 708		PRO	1	Røyrleggjararbeid
Vest oppmåling AS , org.nr. 987 321 679	X	PRO	1	Stikningsdata
Bygg & Eigedom Vest AS org.nr. 818 679 262		PRO	1	Betongarbeider, byggteknisk heile tiltaket inkl. våtrom, ikkje VVS og oppmåling.
Hordasmia Holding AS , org.nr. 952 048 732		UTF	1	Grunnarbeid
Hole VVS AS , org.nr. 999 540 708		UTF	1	Røyrleggjararbeid
Vest oppmåling AS , org.nr. 987 321 679	X	UTF	1	Utstikking av tiltak, innmåling
Bygg & Eigedom Vest AS org.nr. 818 679 262		UTF	1	Betongarbeider, tømrrer, ventilasjon, våtrom, radontetting og pipe
Delta Bolig Prosjektering AS , org.nr. 998 270 065	(X)	KONTROLL	1	våtrom og lufttetthet

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 byggesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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 for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.03.2018 med heimel i pbl. § 29-4.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 14.06.18, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med byggeløyve og utsleppsløyve av 08.02.07 med endring 14.02.08 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast som følgjer av godkjent reguleringsplan.

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 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad x 2 einingar	kr	<u>26 200,00</u>
SUM		kr	26 200,00

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 søker 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 står att mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere arbeid som står att, 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.: 18/1698

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 ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy
ingeniør/byggjesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

UK Eiendomsutvikling AS

c/o Hordasmia AS 5916
Isdalstøbakken 22

ISDALSTØ

Mottakere:

Delta Bolig Prosjektering AS

Grøvlesvingen 29 5108

HORDVIK