



June Eiendom as  
Nedre Kvalheim  
5937 BØVÅGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/1980 - 14/8043

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

Dato:  
19.08.2014

## Byggesak Gbnr 27/21 Kvalheim øvre - oppgradering av eksisterande bygg - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 165/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : **Radøyvegen 2550, 5937 Bøvågen**  
**Tiltakshavar** : June Eigedom as  
**Ansvarleg søker** : Prosjekt Planung as  
**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av fasade og oppføring av køyrebru og to nye takoverbygg (tilbygg), med samla areal opplyst til 192m. Utnyttingsgrad er opplyst til 19,5 % BYA.

Det er i sak 202/13, datert 19.06.2013 gjeve rammeløyve for tiltaket.

Det vert elles vist til søknad om igangsetjing mottatt 25.06.2014.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definer som industriområde.

## **Uttalekrav frå annan styresmakt**

Det ligg føre uttale frå Statens Vegvesen av 07.08.2012 (sak 12/1208) som gjeld avkjørsle til fylkesveg 409:

*«Avkjørsla bør rustas opp til standardklasse L (lastebil), med innerradius 8 meter, og ytterradius 12 meter, jfr Statens vegvesen håndbok 17. krav til frisikt i avkjørsla er 6x55 meter (50 km/t- sone)»*

## **Dispensasjon**

Godkjenning av tiltaket synast ikkje å krevje dispensasjonar

## **Nabovarsel**

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

## **Plassering**

Plassering er vist i situasjonsplan datert 11.06.2012.

Avstand til nabogrense er ikkje opplyst. Tiltaket er plassert innafor byggjegrænse mot sjø i kommuneplan. Tiltaket skal plasserast i samsvar med pbl § 29-4, 2. ledd og gjeldande arealplan.

## **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket er i følgje opplyst knytt til offentleg vassverk og offentleg avløpsnett.

## **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen har tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

Veg ligg delvis i LNF område etter plan.

Tiltak knytt til veg krev særskilt løyve/dispensasjon. Situasjonsplanen viser tiltak på veg, men desse er ikkje omsøkt.

Eigar av gnr.27 bnr. 14 har gjeve samtykke til opprusting av veg ved avtale av 05.06.2012.

Situasjonsplan viser tiltak på utomhusområde/kai, men desse er ikkje omsøkt.

## **Terrenghandsaming**

Det ligg føre fasade- og planteikningar datert 20.04.2013. Teikningar viser ikkje terrenginngrep.

## **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).

### **Avfallsplan**

Det er krav om avfallsplan i tiltaket, jf. TEK § 9-6 b. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall skal leggjast ved søknad om ferdigattest, jf. SAK § 8-1, 4. ledd.

### **Obligatorisk uavhengig kontroll**

Tiltaket er underlagt krav om obligatorisk uavhengig kontroll etter SAK § 14-2, 2. ledd (bygg i tiltaksklasse 2).

Før arbeidet kan setjast i gang må det liggje føre ansvarsrett for ansvarleg kontrollerande og kontroll av prosjektering må vere dokumentert gjennomført i samsvar med SAK § 14-7. Før det kan gjevast ferdigattest eller mellombels bruksløyve må det vere dokumentert gjennomført kontroll av utføring i samsvar med SAK § 14-7 og sluttkontroll i samsvar med SAK § 14-8.

### **VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:**

Fasadeendring og oppføring av køyrebru og to takoverbygg kan godkjennast som omsøkt. Det vert presisert at søknaden ikkje omfattar terrengingrep, oppgradering av veg, tiltak på utomhusområde/kai eller endring av eksisterande bygning ut over fasadeendring og tilbygg.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 2

Føretaket **Prosjekt Planung AS**, org.nr. 964 105 944, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Prosjekt Planung AS**, org.nr. 964 105 944, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO Overordna ansvar for prosjektering, arkitekturprosjektering (tilbygg, fasadeendring og kjørebro). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Prosjekt Planung AS**, org.nr. 964 105 944, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering miljøsanering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Prosjekt Planung AS**, org.nr. 964 105 944, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Belden Bygg as**, org.nr. 979 692 226, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring overordna ansvar for utførelse for bygning, anlegg eller konstruksjon (fasadeendring, tilbygg og kjørebros).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Borhaven arkitekter as**, org.nr. 913 321 677, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KONT, kontroll konstruksjonssikkerhet bygningsfysikk. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

### **Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist**

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søkjar ved brev datert 31.07.14.

Manglane var som følgjer:

- Uklårheiter rundt ansvarsrettar.

Radøy kommune har 04.08.2014 motteke oppdatert gjennomføringsplan og nye ansvarsrettskjema. Det er fortsatt feil i gjennomføringsplan og ansvarsrettsskjema, byggjesaksmynde i Radøy kommune legg til grunn at dette er utfyllingsfeil og godkjenner søknaden slik den ligg føre no.

Før det vert søkt om ferdigattest for arbeida må det liggje føre korrekt utfylt gjennomføringsplan og ansvarsrettsskjema som er i samsvar med dette løyvet.

Søknaden var klar for handsaming den 04.08.2014 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 vert det GODKJENT søknad om løyve til igangsetjing som omsøkt for endring av fasade og oppføring av køyrebru og to nye takoverbygg (tilbygg), 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 2.

4. Før det vert søkt om ferdigattest må det liggje føre korrekt utfylt gjennomføringsplan og ansvarsrettsskjema.

**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	ANSVARSOMRÅDE
<b>Prosjekt Planung AS,</b> org.nr. 964 105 944	S	SØK	2	Ansvarleg søkjar
<b>Prosjekt Planung AS,</b> org.nr. 964 105 944	S	PRO	2	Overordna ansvar for prosjektering, arkitekturprosjektering (tilbygg, fasadeendring og kjørebro)
<b>Prosjekt Planung AS,</b> org.nr. 964 105 944	S	PRO	2	Prosjektering miljøsanering.
<b>Prosjekt Planung AS,</b> org.nr. 964 105 944	S	PRO	2	Prosjektering konstruksjonssikkerhet , bygningsfysikk.
<b>Belden Bygg as,</b> org.nr. 979 692 226	S	UTF	2	Overordna ansvar for utførelse for bygning, anlegg eller konstruksjon (fasadeendring, tilbygg og kjørebro).
<b>Borhaven arkitekter as,</b> org.nr. 913 321 677	S	KONT	2	Kontroll konstruksjonssikkerhet bygningsfysikk.

\*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 11.2.8      Tilleggsgebyr (delt sakshandsaming)      kr      2 500

**Totalsum kr 2 500**

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetzte 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.: 14/1980

#### **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:**

June Eiendom as

Nedre Kvalheim 5937

BØVÅGEN