



Arkitekt Mette Kyed Thorson  
Kvalen 16  
5955 LINDÅS

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 16/779 - 18/10442

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

Dato:  
09.07.2018

## Byggesak Gbnr 24/97 Bø - Riving og oppføring av fritidsbustad - løyve i eitt-steg

Delegasjonssak nr.: 175/2018

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : Nordbøvegen 153  
**Tiltakshavar** : Guro og Magne Helvig  
**Ansvarleg søker** : Arkitekt Mette Kyed Thorsen  
**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak i eitt-steg

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad med bruksareal (BRA) og bygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 114 m<sup>2</sup>. I tillegg vert det opparbeida eit parkeringsareal på 36 m<sup>2</sup>.

Saka omfattar dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan, byggjegrænse mot sjø i kommuneplan, avstand eigedomsgrænse etter plan- og bygningslova og arealføremål friområde i reguleringsplan.

Det vert elles vist til søknad motteke 30.05.2018 og supplert 25.06.2018, 29.06.2018 og 06.07.2018.

**Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 20.06.2018 og tlf den 06.07.2018.

Dokumentasjon vart motteke ved e-mail frå ansvarleg søkjar den 25.06.2018 og 06.07.2018.

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

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.07.2018 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

**Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Bøneset, del av, gnr.24 bnr.17/ 12601987000100 er definert som hytter .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er maks 75 m<sup>2</sup> grunnflate og kan berre oppførast i ei høgd.

**Dispensasjon**

Det er i sak 046/2016 i hovudutvalet gjeve dispensasjonar som beskrive under:

### **PLT - vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon frå **utnytingsgrad (BRA) i reguleringsplan § C.3.** på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustaden kan førast opp i ein høgde og med eit areal på inn til 150 kvm BRA og BYA, inkludert 36 kvm parkering.
2. Fritidsbustaden skal plasserast som omsøkt, og med maks planeringshøgde på kote +14.

---

Det vert gjeve dispensasjon frå **byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5 for et hjørne av fritidsbustaden, terrengstøttemur og planering** på følgjande vilkår:

3. Fritidsbustaden skal plasserast som omsøkt med eit mindre avvik i høve byggegrense mot sjø.
4. Konkret plassering, høgde og utforming av terrengstøttemur og planert område skal takast stilling til i byggesaken innafor rammene i dispensasjonssaka. Bygningsstyresakta kan i byggesaka sette krav som tek i vare terreng og estetikk, herunder krav til terrassering og oppfylling.

Det vert gjeve dispensasjon frå **avstand eigedomsgrense etter plan- og bygningslova § 29-4** i sør på følgjande vilkår:

5. Fritidsbustaden kan plasserast som omsøkt og minimum 3 meter frå eigedomsgrensa mot gbnr 24/207.
6. Plassering av fritidsbustaden må ikkje hindre bruk av friområdet i tråd med plan.

Det vert gjeve dispensasjon frå **arealføremål friområde i reguleringsplan for etablering av avkjørsle** på følgjande vilkår:

7. Avkjørsle skal opparbeidast med 2, 5 meter breidde.
8. Avkjørsle skal opparbeidast definert og trafiksikkert og med naudsynt frisikt.
9. Sti mot sjø over arealet skal etter omlegging vere tilrettelagt og ope for ålmenn ferdsle.

Det vert gjeve dispensasjon frå **byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5 for oppføring av naust** på følgjande vilkår:

1. Naust skal førast opp i samsvar med føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, særskilt pkt 2.6(3), 2.8.2 og 2.8.3.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå **byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5 for oppføring av kai.**

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreininga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

### **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 og avkjørsleplan, båe datert 20.04.2018.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 19,5 og planeringshøgde på kote + 14.

Minste avstand til nabogrense er 3 meter og eine hjørnet på fritidsbustaden går 1,5 m over byggjegrensa mot sjø , dette i tråd med dispensasjon gitt i sak 046/2016.

#### **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 06.07.2018.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 093/07 datert 27.06.2007.

#### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

Avkjørsle frå eigedomen til kommunal veg er via privat veg. Det ligg føre løyve til å nytta denne vegen som køyrbar tilkomstveg.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, parkering og avkjørsle.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

#### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg 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), jf. pbl. § 29-5.

#### **Avfallsplan**

Det er krav til kartlegging av farlig avfall etter TEK § 9-7.

#### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

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

Føretaket **Arkitekt Mette Kyed Thorsen**, org.nr. 987 788 682, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkitekt Mette Kyed Thorsen**, org.nr. 987 788 682, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for plassering av bygg**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Maxrør AS**, org.nr. 997 265 696, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for sanitær-, varme og sløkkeinstallasjoner.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jostein Tangerås Murerservice AS**, org.nr. 989 114 778, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for konstruksjonssikkerhet, betong, radon og pipe.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Fjellteknikk AS**, org.nr. 989 597 450, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for grunnarbeid og skjeringar/fyllingar.**

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Parteka AS** org.nr. 918 520 910, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for utforming av bygg, bjelkelag, vegger og tak inkl. vindauge og dører, U-verdiar og tetthet samt energiberegning.**

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **SH Oppmåling AS**, org.nr. 913 864 344, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for plassering av bygg, utstikking.**

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jostein Tangerås Murerservice AS**, org.nr. 989 114 778, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for murerarbeid, radon, pipe, ringmur og plate.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Maxrør AS**, org.nr. 997 265 696, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for sanitær-, varme og sløkkeinstallasjoner.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Fjellteknikk AS**, org.nr. 989 597 450, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for terrengarbeid og skjeringar/fyllingar.**

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Parteka AS** org.nr. 918 520 910, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for bjelkelag, vegger og tak inkl. vindauge og dører.**

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Sjølvbyggjar **Magne Helvig**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for riving av eksisterande hytte og sortering av materialar før avlevering til NGIR.**

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	SENTRAL GODKJENNING	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
<b>Arkitekt Mette Kyed Thorsen,</b> org.nr. 987 788 682		SØK	1	<b>Ansvarleg søkjar</b>
<b>Arkitekt Mette Kyed Thorsen,</b> org.nr. 987 788 682		PRO	1	<b>Plassering av bygg</b>
<b>Maxrør AS,</b> org.nr. 997 265 696	X	PRO	1	<b>Sanitær-, varme og sløkkeinstallasjonar</b>
<b>Jostein Tangerås Murerservice AS,</b> org.nr. 989 114 778	X	PRO	1	<b>Konstruksjonssikkerhet , betong, radon og pipe</b>
<b>Fjellteknikk AS,</b> org.nr. 989 597 450		PRO	1	<b>Grunnarbeid og skjeringar/fyllingar</b>
<b>Parteka AS</b> org.nr. 918 520 910		PRO	1	<b>Utforming av bygg, bjelkelag, vegger og tak inkl. vindauge og dører, U-verdiar og tetthet samt energiberekning</b>
<b>SH Oppmåling AS,</b> org.nr. 913 864 344		UTF	1	<b>Plassering av bygg, utstikking</b>
<b>Jostein Tangerås Murerservice AS,</b> org.nr. 989 114 778	X	UTF	1	<b>Murararbeid, radon, pipe, ringmur og plate</b>
<b>Maxrør AS,</b> org.nr. 997 265 696	X	UTF	1	<b>Sanitær-, varme og sløkkeinstallasjonar</b>
<b>Fjellteknikk AS,</b> org.nr. 989 597 450		UTF	1	<b>Terrengarbeid og skjeringar/fyllingar</b>
<b>Parteka AS</b> org.nr. 918 520 910		UTF	1	<b>Bjelkelag, vegger og tak inkl. vindauge og dører</b>
<b>Sjølvbyggjar Magne Helvig</b>		UTF	1	<b>Riving av eksisterande hytte og sortering av materialar før avlevering til NGIR</b>

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.

## VURDERING

### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

### VEDTAK:

#### Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og e, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-steg for riving og oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og avkjørsleplan, båe datert 20.04.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 06.07.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 093/07 datert 27.06.2007 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent avkjørsleplan, datert 20.04.2018.
6. Vilkår gitt i sak 046/2016 er gjeldande.

### 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 fritidsbustad	kr	<u>13 100</u>
		<b>Totalsum</b>	<b>kr 13 100</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd. Faktura vert tilsendt per post.

### 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 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.: 16/779

#### **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:**

Guro Elisabeth Helvig

Tertnesflaten 61 5114

TERTNES

Magne Helvig

Tertnesflaten 61 5114

TERTNES

**Mottakere:**

Arkitekt Mette Kyed Thorson

Kvalen 16

5955

LINDÅS