



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/2502 - 18/18292

Saksbehandlar:
Katrine Bjordal Midttun
katrine.bjordal.midttun@radoy.kommune.no

Dato:
11.04.2019

Byggesak Gbnr 77/79 Solheim vestre - 4 - manns bustad og sportsbod- tomt 3 - rammeløyve og igangsetjing for delar av tiltaket

Delegasjonssak nr.: 071/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 071/2019

Tiltakshavar: Helland Eiendom & Invest AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Det skal opprettast 3 nye eigedomar på Hylla i Austmarka. Tomtane er vorte fråskilde den 08.11.2018, i sak:18/2504.

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av 4 – mannbustad på tomt 3 på gnr. 77 bnr. 79. Det vert også søkt om igangsetjingsløyve for grunnarbeidet. Igangsetjing av støttemur vert heldt utanfor søknaden om igangsetjing av grunnarbeid. Støttemuren vil bli søkt om igangsetjingsløyve for når uavhengig kontroll av prosjektering GEO er utført.

Det er i søknad opplyst at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på 344(BRA) m² og bygd areal (BYA) ca. 218 m². I tillegg vert eit areal på 108 m² nytta til parkering. Utnyttingsgrad på tomt 3 er opplyst til 32,47% BYA.

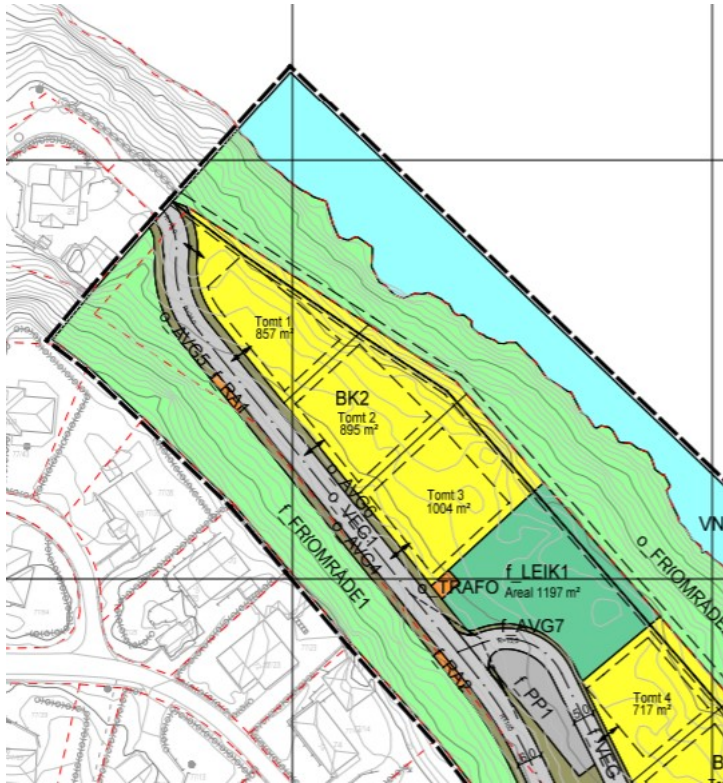
Det vert elles vist til søknaden.

Sakshandsamingsfrist

Det har vore trong for ein del tilleggskokumentasjon. Søknaden var først komplett og klar for handsaming den 05.03.2019 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for detaljplan Austmarka Hylla bustadområde og er definert som småhusbustader.



Dispensasjon

Tiltaket har ikkje trong for dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Eigar av gbnr. 77/70, Frode Knudsen, har presisert at rekkefølgekrava i reguleringsplanen må følgjast, og at høgda på bygga må vera som vist i teikningane i nabovarsla. Ansvarleg søker opplyser at dei ikkje har sett på kommentar frå nabo som ein merknad sidan nabo ikkje har nokon innvending til det varsla tiltaket.

Vidare vert det opplyst frå ansvarleg søkjer at det i situasjonsplan vedlagt nabovarsla, viser det 5 parkeringsplassar på terrenget. Ved ein feil var det ikkje plassert totalt 6 parkeringsplassar i situasjonsplan som vart nabovarsla. Ansvarleg søkjer legg til grunn at det i liten grad vil påverke nabo om det er 5 eller 6 parkeringsplasser framfor firemannsbustaden. Bygget har ikkje endra plassering og nabo er tilstrekkeleg informert om tiltaket til å ivareta sine interesser. Kommunen legg til grunn at merknad knytt til parkering gjeld tomt. 3.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.03.2019.



Firemannsbustaden er plassert innafor byggegrense i plan og er såleis i tråd med plan. I tråd med føresegna pkt. 1.1.1 og 1.1.2. er sportsbod og parkeringsplass på mark plassert utanfor byggegrense nokon stadar. Dette er i tråd med gjeldande plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 17,7 og mønehøgde på kote ca. + 27,7. Det er søkt om innkjørsel på kote 20,7.

Det er sendt inn felles utomhusplan for dei tre regulerte firemannsbustadene;



Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunal vassleidning.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket i sak 18/2502, vedtak datert 08.11.2018.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det er søkt om og godkjent etablering av nytt veg – og VA – anlegg den 19.07.2018, sak. 18/1848.

Gjeldande reguleringsplan inneheld parkeringskrav om at alle bueiningar skal ha 2 parkeringsplassar, jf. pkt. 3.3.2.

Vidare vert det presisert i pkt. 3.3.3. at tomt 3 skal ha plass til 6 parkeringsplassar på eiga tomt og 2 parkeringsplassar på felles parkeringsareal. Parkeringskravet er dermed oppfylt.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle. I forkant av omsøkte tiltak er det etablert ei sikringsmur på gbnr. 77/35, i sak 18/2581.

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 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 skal plasserast i eit område som ligg i skredfareklasse S2. Etter gjeldande reguleringsplan er det vilkår om at det skal utarbeidast ein geologisk undersøking av området og utførast naudsynt sikring av fjellskjering mot aust, jf. pkt. 1.4 i reguleringsplan.

På bakgrunn av ovannemnte er det i forkant av omsøkte tiltak etablert ei sikringsmur på gbnr. 77/35, saknr. 18/2581. Rapporten konkluderer med i bakgrunn i dei undersøkingar og vurderingar som er gjort, vil tomteområdet ved Hylla etter deira vurdering ligga i skredfareklasse S2.

Det vil bli etablert støttemur på tomt 1 og 2, men mur er ikkje naudsynt på tomt 3.

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 (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Ansvarleg søker har i søknad opplyst at avfallsplan vil bli utarbeida og avfallsrapport vil bli sendt kommunen ved søknad om ferdigattest. Avfallsplan skal sendast kommunen saman med søknad om løyve. Avfallsplan må sendast inn saman med søknad om igangsettjing.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden og situasjonsplan/utomhusplan datert 05.03.2019.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Nabomerknad

Det er kome inn kommentar frå eigar av gbnr. 77/70 , Frode Knudsen, kor det vert presisert at rekkefølgekrava i reguleringsplan må verta fylgt. Kommunen vurderer og legg til grunn ansvarleg søker si oppfatning om at dette berre er ei presisering frå nabo, og ikkje ein nabomerknad.

Angående uriktig antall parkeringsplassar på situasjonsplan vedlagt nabovarsel. I vedlagt nabovarsel inneheld situasjonsplan 5 parkeringsplassar, mens det er realiteten skal opparbeidas 6 parkeringsplassar i henhold til gjeldande reguleringsplan.

Denne mangel råker etter kommunen si vurdering ikkje naboars interesser.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse.

Ansvarsrettar i saka går fram av eigenerklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 28.12.2018.

Prosjektering av geoteknikk er satt i tiltaksklasse 2 og vil krevje uavhengig kontroll.

Til søknad om rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid legg kommunen til grunn følgjande ansvarsrettar:

1. Ansvarleg søker, Arkoconsult, tiltaksklasse 1
2. PRO Arkitektur, Arkoconsult, tiltaksklasse 1
3. PRO Grunnarbeid (med unntak av støttemur), Entreprenør Bjørn Dale
4. UTF Grunnarbeid (med unntak av støttemur), Entreprenør Bjørn Dale

Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan i samsvar med ansvarsrettar som leggjast til grunn for søknad om rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid med unntak av støttemur.

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 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 bokstav a, vert det GODKJENT rammeløyve for oppføring av firmannsbustad og sportsbodar på tomt 2 på gbnr. 77/79 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrense er absolutt dersom ikkje anna går fram av vurderinga ovanfor.
2. Planeringshøgde på topp golv skal vere kote + 17,7 og med ei mønehøgde på maks kote +27,7. Innkjørsel skal liggje på kote +20,7. Det blir lagt til grunn eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf snitteikning datert 05.02.3019.
3. Ansvarleg søker er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd.
4. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan i samsvar med ansvarsrettar som leggjast til grunn for søknad om rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid med unntak av støttemur.
5. Tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 og 2 med heimel i SAK § 9-3.
 - I. Prosjektering av geoteknikk er godkjent i tiltaksklasse 2 og vil krevje uavhengig kontroll. Det må sendast inn oppdatert erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan før søknad om igangsetjing.

6. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunal avlaup i samsvar med løyve til påkopling datert 08.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
7. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
8. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 77/35, saknr: 18/2581.
9. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid skal det liggje føre avfallsplan, med ansvarsrett for ansvarleg føretak og oppdatert gjennomføringsplan.
10. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 - I. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
 - II. Rekkefølgjekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 - III. Dokumentasjon på at avfall er levert til godkjent deponi.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det GODKJENT igangsettingsløyve for grunnarbeid.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

1. Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode: 10.2.1	Basisgebyr for bygg for bustad x 4 bustads einingar	Kr. 52 400,-
Kode: 10.2.11	Mangelfull sak m/melding til søker	Kr. 2 400,-
Totalt gebyr:		Kr 54 800,-

Faktura vert sendt per post.

Klage på gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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 jurist byggesak Katrine Bjordal Midttun.

Med helsing

Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Katrine Bjordal Midttun
jurist byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Helland Eiendom & Invest AS	Idrettsvegen 3	5936	MANGER
-----------------------------	----------------	------	--------

Mottakere:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------