



Lin-Merethe Bruland og Terje Gabrielsen Waagenes
Kaptein Amlandsvei 17
5161 LAKSEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2166 - 14/8987

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

Dato:
17.09.2014

Byggesak Gbnr 29/4 Vågenes øvre - bustad - søknad om løyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 183/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Hålandsvegen 86**

Tiltakshavar : Lin-Merethe Bruland og Terje Gabrielsen Waagenes

Ansvarleg søker : Hammar-Kameratane as

Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av våningshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 197 m² og bygd areal (BYA) på ca. 130 m. Utnyttingsgrad er opplyst til 0,2 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad mottatt 14.07.2014 og supplert 19.08.2014 og 02.09.2014.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som LNF-område. Tillat grad av utnytting er etter kommuneplan er 25 % BYA.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er henta inn uttale frå Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy den 04.09.2014:

«Vi viser til sak motteke 27.08.2014 der landbruk vert beden om å uttale seg om søknaden om å bygge hus nummer to på gardsbruket er i tråd med LNF-føremålet. Dette må sjåast i samanheng med arkivsak 14/175 som var oppe i hovudutvalet 19.03.2014.»

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 26/2014

PLT - handsaming:

«Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.»

PLT - vedtak:

«Rådmannen gir søkjar løyve til å føre opp hus nummer to på gardsbruket gnr/bnr 29/3 og 29/4 –

Vågenes – i Radøy kommune. Vedtaket er heimla i Jordlova § 9. Det ligg føre løyve til oppføring av hus nr. 2 på bruk og omdisponering etter jordlova § 9 i vedtak i sak PLT- 26/2017.»

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

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 24.5 og mønehøgde på kote ca. + 31.25. Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 24.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 22.05.2014.

Det ligg ikkje føre kart i jordlovssak som viser plassering av bustad og veg, og faktisk omdisponert areal går difor ikkje fram av jordlovsaka. Bygningsstyresmakta har drøfta plassering med landbrukskontoret og rådmannen i møte 16.09.14. Det vart stadfesta i møtet at plassering av bustad og veg i situasjonsplan datert 22.05.14, er i samsvar med plassering som hovudutvalet drøfta på synfaring i jordlovsaka 19.03.14. Bygningsstyresmakta legg etter dette til grunn at det er omsøkte plassering av bustad og veg i byggesaka, som også er godkjent i jordlovsaka.

Avstand til nabogrense er opplyst å vere 10,8 meter.

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 tilknytning til det kommunale vassverket den 03.07.14.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløye i sak 194/2014, datert 08.09.2014. Utsleppsløye gjeld etablering av minireinseanlegg med utslepp via tett leidning til heilårsresipient.

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 er godkjent av vegstyresmakta i 05.09.2014. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser 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 **Hammar-kameratane as**, org.nr. 983091539, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-kameratane as**, org.nr. 983091539, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering takstoler og ventilasjonsanlegg.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **E.A. Smith AS**, org.nr. 816051142, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering bygning og arkitektur.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for PRO.

Føretaket **Vest Oppmåling as**, org.nr. 987321679, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering oppmåling og husplassering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Haugland Entreprenør. as** org.nr. 892798702, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunnarbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for PRO.

Føretaket **Alfred Mjelde** org.nr. 970183116, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering støypearbeid og radonarbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for PRO.

Føretaket **Hjelmås VVS**, org.nr. 988410586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering sanitærinstallasjonar med tilhørande leidningsnett.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling as**, org.nr. 987321679, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring husplassering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Haugland Entreprenør as** org.nr. 892798702, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunnarbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF..

Føretaket **Alfred Mjelde**, org.nr. 970183116, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring støypearbeid, radonarbeid, montering av pipe.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF..

Føretaket **Hjelmås VVS**, org.nr. 988410586, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring av sanitærinstallasjonar med tilhørande leidningsnett.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jan Egil Marøy**, org.nr. 985559449, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrararbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jan Egil Marøy**, org.nr. 985559449, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring ventilasjonsarbeid.

Føretaket har ikke sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synliggjør naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

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 mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søker ved e-post av 17.07.14 og 26.08.14. Manglane var som følger:

- Det ligg ikkje føre fullmakt frå tiltakshavar for signering av søknad.
- Manglande ansvarsrett for prosjektering for takstolar og for prosjektering og utføring ventilasjonsarbeid.

Manglane vart retta ved brev frå ansvarleg søker av 28.08.14 og 02.09.14.

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

Det manglar ansvarsrett for prosjektering og utføring av våtrom. Ansvarleg søker har opplyst at det vert søkt om ansvarsrettar for dette så snart det er klarlagt. Arbeid med våtrom kan ikkje startast opp før det ligg føre godkjente ansvarsrettar.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 02.09.14 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 tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av våningshus 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 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 i sak 194/2014, 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 med løyve frå vegstyresmakta datert 05.09.2014.
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 innmålt, 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	ANSVARSOMRÅDE
Hammar-kameratane as, org.nr. 983091539	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Hammar-kameratane as, org.nr. 983091539	S	PRO	1	Prosjektering takstolar og ventilasjon
Føretaket E.A. Smith AS, org.nr. 816051142	L	PRO	1	Prosjektering bygning og arkitektur
Vest Oppmåling as, org.nr. 987321679	S	PRO	1	Prosjektering oppmåling og husplassering.
Haugland Entreprenør. as org.nr. 892798702	L	PRO	1	Prosjektering grunnarbeid.
Alfred Mjelde org.nr. 970183116	L	PRO	1	Prosjektering støypearbeid og radonararbeid.
Hjelmås VVS, org.nr. 988410586	S	PRO	1	Prosjektering sanitærinstallasjonar med tilhørande leidningsnett.
Vest Oppmåling as, org.nr. 987321679	S	UTF	1	Utføring husplassering
Haugland Entreprenør. as org.nr. 892798702	L	UTF	1	Utføring grunnarbeid.

Alfred Mjelde org.nr. 970183116	L	UTF	1	Utføring støypearbeid, radonarbeid, montering av pipe.
Hjelmås VVS , org.nr. 988410586	S	UTF	1	Utføring av sanitærinstallasjonar med tilhørande leidningsnett.
Jan Egil Marøy , org.nr. 985559449	S	UTF	1	Utføring tømrararbeid.
Jan Egil Marøy , org.nr. 985559449	L	UTF	1	Utføring ventilasjonsarbeid.
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 byggesakshandsaming 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 10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	10 500
Kode 10.2.9	Lokal godkjenning av ansvarsrett, kr 770 x 3 stk.	kr	<u>2 310</u>
Totalsum		kr	12 810

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.: 14/2166

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:

Lin-Merethe Bruland og Terje
Gabrielsen Waagenes

Kaptein
Amlandsvei 17

5161

LAKSEVÅG