



Grung Arkitektur AS
Fantoftvegen 14P
5072 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/2928 - 19/1598

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

Dato:
26.02.2019

Byggesak Gbnr 27/108 Kvalheim øvre - fritidsbustad - søknad i eitt-trinn

Delegasjonssak nr.: 040/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 040/2019

Tiltakshavar: Dikkedammen as
Ansvarleg søkjar: Grung arkitektur as
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt- trinn om oppføring av fritidsbustad på eigedom gbnr. 27/108 Nordre Kvalheimneset. Det er opplyst at tiltaket får eit bygd areal (BYA) på ca. 83 m² og bruksareal (BRA) på ca. 83 m². Bygningsstyresmakta legg til grunn at det vert søkt om to parkeringsplasser . Vurderinga er basert på innsendt situasjonsplan og etter gjeldande kommuneplan, Radøy kommune 2011-2023, er det vilkår om to parkeringsplassar. Parkeringsarealet vert på 36m². Totalt får omsøkte tiltak ein storleik på ca. 119 m² (BRA).

Forskrift til reguleringsplan pkt. 3.1.4 seier at maks storleik på fritidsbustader skal vere 120 m² bruksareal (BRA). Tiltaket er såleis i tråd med reguleringsplan.

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

Det vert elles vist til søknad motteke 21.12.2018 og supplert 21.01.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 08.01.2019.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.01.2019 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 Nordre Kvalheimneset , planid. 12602004000200 og er definert som formål fritidsbustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 120 m² (BRA).

Dispensasjon

Tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan og syner 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.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i vedlagt situasjonsplan.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

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 godkjent løyve for tilkopling til vassleidning den 06.02.2019.

Det ligg føre godkjent løyve til tilkopling til felles avlaupsanlegg for alle fritidsbustadar i feltet.

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.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle.

Det vert opplyst frå ansvarleg søker at tomten har vore gjennom ei masseutskiftning og deretter tilbakefylling med komprimerte masser i forbindelse med tilnærming av overordna naudsynt fall for VA føringar for planområdet. Tomta synar derfor noko flat med terrengstigning i kantane av tomta mot nord aust. Tomta er tenkt senka for å ikkje kome for høgt i forhold til eksisterande fritidsbustader.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Det vert opplyst at tomt er noko lang og smal og ligg mellom etablert og uetablert fritidsbustadfelt. Omsøkte fritidsbustad vert plassert lengst mogeleg mot vest for å få distanse til eksisterande fritidsbustad mot aust samtidig som ein gjev mogelegheit til utsikt til sjø ved denne plassering.

Vidare vert det opplyst at omsøkte tiltak kjem ca. 0,9 meter frå grensa til hovudbruket gnr. 27 bnr. 86. Det ligg føre samtykkje frå heimelshavar gbnr. 27/86.

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 (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Nabomerknad

Omsøkte tiltak vert plassert 0,9 meter frå eigedom gbnr. 27/86. Heimelshavar til gbnr. 27/86, er også tiltakshavar og heimelshavar til gbnr. 27/108. I søknad er det vedlagt eit skriftleg samtykkje til plasseringa. Det går fram av samtykke at heimelshavar av gbnr. 27/86 tek på seg ansvar slik at alle påkravde avstand – og brannkrav etter plan og bygningslova, samt alle andre forskrifter vert ivaretatt til ein kvar tid ved eventuelle framtidige tiltak på eigedom gbnr. 27/86.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Ansvarsrettar i saka går fram av eigenerklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 21.12.2018 og supplert 21.01.2019.

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

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 søknad til tiltak i eitt-trinn for oppføring av fritidsbustad med parkering på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegnene gjeve i eller i medhold av plan – og bygningslova, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i stird med offentlege føresegner, gjeld føresegna føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 06.02.2019 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til godkjent felles avlaupsanlegg for alle fritidsbustader i feltet, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. 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).
 2. Rekkjefølgekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.

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 bygg bustad/fritidsbustad	Kr. 13 100,-
Kode: 10.2.11 Mangelfull sak m/melding til søker	Kr. 2 400,-

Totalt gebyr: Kr. 15 500,-

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 grunnigjeven.

Mynde

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

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

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.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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.

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:

Dikkedammen AS	c/o Odd Bjørnar	5937	BØVÅGEN
	Soltvedt		

Mottakere:

Grung Arkitektur AS	Fantoftvegen 14P	5072	BERGEN
---------------------	------------------	------	--------