



Reidun Kari og Ivar Mathias Thorsheim
Sæbøvegen 353
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2558 - 14/12168

Saksbehandlar:

Line Hervig

line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:

10.11.2014

Byggesak Gbnr 89/6 Kvamme - riving og nybygg av våningshus - rammeløyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 259/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Sæbøvegen 351

Tiltakshavar : Reidun Kari og Ivar Mathias Thorsheim

Ansvarleg søker : Tor Solhaug sivilarkitekt MNAL

Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus på eigedom gbnr. 89/6 på Kvamme. Det er i søknaden opplyst at våningshuset som vert revet har eit bruksareal (BRA) på ca 150 m². Det nye våningshuset får eit bruksareal (BRA) på ca 113 m² og får same plassering som eksisterande. I tillegg vil eit areal på ca 36 m² verte nytta til parkering.

Det er i sak 12/1623 datert 03.12.2013 gjeve avslag på riving av våningshuset. Etter ny vurdering hjå kulturminnestyresmakta vert saka no handsama på nytt.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 er definert som LNF-område. Dette er ei landbrukseigedom, og tiltaket er etter landbruksstyresmakta sin vurdering i tråd med arealføremålet.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Saka har vore på uttale både hjå kulturminnestyresmakta i kommunen og hjå landbrukskontoret.

Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy kom med følgjande uttale den 16.10.2014:

Vi viser til brev dagsett 09.10.2014 frå byggesak med førespurnad om tiltaket er i tråd med LNF-føremålet, og om det er naudsynt å søkje om omdisponering av jordbruksareal.

Vi viser til vårt brev dagsett 19.06.2014 (14/1771 – 14/6898).

*Det er i tråd med LNF-føremålet å ha eit våningshus på landbrukseigedommen.
Det er ikkje naudsynt å søkje om omdisponering av jordbruksareal i denne saka.*

Kulturminneansvarleg kom med følgjande uttale 06.11.2014:

Kulturminneansvarleg har tidlegare, i notat datert 25. september 2012, frårådd riving av våningshuset på gnr. 89/6. Dette vart gjort på bakgrunn av at huset har stor, lokal verneverdi både ut frå alder, sær eigenheit og synlegheit i landskapet. Denne uttalen vart gjort med støtte frå Kulturverntenesta i Nordhordland, som meinte at huset kunne setjast i stand.

Eigar har seinare kontakta kulturverntenesta i Nordhordland og Hordaland fylkeskommune for ei ny og grundigare synfaring. Konklusjonen etter denne synfaringa var at forfallet på huset var kome så langt, at det vanskeleg kunne forsvarast å setja huset i bebueleg stand. Dei peika i staden på at ein kunne byggja eit nytt hus med same proporsjonar, og bruka ein del av elementa frå det gamle huset.

Eigar har hatt møte med kulturminneansvarleg og landbruk, der han presenterte skisser og idear til eit nytt hus. Det vart gjeve positive signal til dei nye planane. Det huset som dei søker om byggjeløyve for er noko annleis enn dei skissene som vart presenterte i møtet. Me ser likevel at eigar og arkitekt har følgd dei føringane som vart gjeve, både når det gjeld proporsjonar og at vernemuren er tatt med i det nye bygget.

Ved å gje rivingsløyve til det gamle huset mistar ein eit bygg med stor, lokal kulturminneverdi. Dette er delvis kompensert for ved at det er gjort ein dokumentasjon av huset ved 3D-skanning, og ved at det planlagde bygget tar inn i seg element frå våningshuset som står i dag.

På bakgrunn av dette, og under føresetnad av at nytt hus vert sett opp som omsøkt, finn kulturminneansvarleg å kunna rå til at det vert gjeve rivingsløyve på våningshuset gnr. 89/6 Kvamme.

Eigar skal ha ros for å gå inn i ein konstruktiv dialog med kommunen!

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 08.08.2014.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ikkje 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 ikkje søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket eller gjeve utsleppsløyve. Dette må søkjast om før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Tiltaket får avkjørsle til offentlig veg via privat veg. Avkjørsletilhøva er ikkje endra.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, byggestyresmakta i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrengendringar.

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.

Avfallsplan og miljøsannering

Bygningen som skal rivast er over 100 kvm og tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6 og vurdering for miljøsannering etter TEK § 9-7. Avfallsplan og vurdering for miljøsannering skal utarbeidast før tiltaket vert sett i gang. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall skal sendast bygningstyresmakta saman med søknad om ferdigatttest.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming ved mottak den 11.09.2014 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7, jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte 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 omsøkte 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 **Tor Solhaug sivilarkitekt MNAL**, org.nr. 983449360, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

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 SØK.

Føretaket **Tor Solhaug sivilarkitekt MNAL**, org.nr. 983449360, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO bygning og installasjoner.

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.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a og e vert det GODKJENT rammeløyve som omsøkt for riving og nybygg av eksisterande våningshus på følgjande vilkår:

1. Før arbeidet kan setjast i gang må det søkjast om igangsetjingsløyve.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Det må søkjast om tilknytning før igangsetjingsløyve vert gjeve.
3. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg. Det må søkjast om utsleppsløyve før igangsetjingsløyve vert gjeve.
4. Tiltaket skal utførast i samsvar med avtale med kulturminnestyresmakta.
5. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
6. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
7. 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.

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.

2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall i samsvar med avfallsplan og vurdering for miljøsannering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK L/S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAROMRÅDE
Tor Solhaug sivilarkitekt	L	SØK	1	Ansvarleg søker
Tor Solhaug sivilarkitekt	L	PRO	1	Prosjekterande

*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 10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	10 500
Kode 11.2.7	Lokal godkjenning av ansvarsrett, kr 770 x 1 stk	kr	<u>770</u>
	Totalsum	kr	11 270

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 igang, eller igangsetjingsløyve for alle fagområder ikkje er gitt, innan tre år etter at dette løyvet er gitt, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1. Det same gjeld om arbeidet vert innstilt i meir enn to år.

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 søker 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 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.: 14/2558

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/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig
jurist/ byggesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Reidun Kari og Ivar Mathias
Thorsheim

Sæbøvegen 353 5938

SÆBØVÅGEN