



Tom - Rune Kartveit
Langhøyane 3a
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 14/152 - 14/2152

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

Dato:
04.03.2014

Byggesak GBNR 45/362 Manger - mur mot veg, terrasse - dispensasjon og løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 33/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-2

Adresse : **Langhøyane 3**
Tiltakshavar : Tom-Rune Kartveit
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Søknaden gjeld oppføring av mur og terrassar på eigedom 45/362, Manger. Tiltakshavar ynskjer å leggje til rette arealet rundt innkøyringa til bustadfeltet på Langhøyane. Det er søkt om dispensasjon for å bygge utanfor byggjegrensa som er sett i reguleringsplanen for Urhaug C.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Urhaug C er definert som område for bustadføremaal. Tiltaket er etter kommunen sin vurdering i tråd med planen.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Radøy kommune, teknisk avdeling ved Tore Rikstad har vurdert tiltaket og set vilkår om at det skal stå att minimum 1,5 meter grøfteareal mellom veg og mur. Heile grøftearealet skal ha lågare høgde enn veg. Frisiktsone ska være i varetatt.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon for å byggje ut over byggjegrensa som er sett i reguleringsplan for Urhaug C. Dispensasjonssøknaden er grunngjeven med at det er ynskjeleg å ruste opp område og at området fram står med eit heilheitleg og ryddig inntrykk.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det er ikkje kome merknader til nabovarselet.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan og teikningar datert 04.02.14. Det er opplyst at høgde på mur er om lag 1 meter. Minste avstand frå mur til veg er 1,65 meter, minste avstand frå mur til vegmidte er 4,5 meter. Minste avstand frå mur til nabogrense er 3,5 meter. Minste avstand frå mur til nabobygg er 18 meter.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

Vurdering/grunngjeving for vedtaket:

Vurdering etter 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.

Dispensasjon

Det må her vurderast om omsynet til reguleringsplanen sine føresegner vert vesentleg sett til side, samt om fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering. Området rundt innkøyringa til bustadfeltet på Langhøyane fram står i dag som eit ustelt område prega av steinrøys og ugras. Bebruarane i Langhøyane 3 ynskjer å rydde opp og få området til å fram stå med eit heilheitleg og ryddig inntrykk. Oppsetjing av mur vert gjeve på vilkår av at det står at 1.6 meter lengde frå mur til veg og at mur ikkje kjem i konflikt med kommunal teknisk anlegg eller frisisiktzone. Radøy kommune vurderer at omsynet ved å gje dispensasjon frå reguleringsplanen si

byggjegrænse ikkje vert vesentleg sett til side. Frisiktsone og kommunalt leidningsnett vert ikkje råka, og det står att tilstrekkeleg grøfteareal for snøbrøyting og vedlikehald. Tiltaket får ikkje negative konsekvensar for området eller er til hinder for naboar eller omgjevnader elles. Fordelane ved å gje dispensasjon vil vere større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Me bak grunn i ovannemnde saksutgreiing gjev Radøy kommune dispensasjon til å byggje ut over byggjegrænse sett i reguleringsplan.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 04.02.14 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 § 19-2og § 20-2a vert det godkjent dispensasjon frå byggjegrænse og gjeve løyve for oppføring av mur og terrasse som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Frisiktsone skal være ivaretatt ihh. Statens Vegvesen Håndbok 017.
4. Det skal stå att minimum grøfteareal på 1,5 meter mellom mur og vegkant. Grøfteareal skal ha lågare høgde enn veg.

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 10.3.1	Basisgebyr	kr	5 300,00
KODE 9.1.5	Andre dispensasjonar	<u>kr</u>	<u>7 300,00</u>
SUM		kr	12 600,00

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjetted 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 eventuelt dispensasjonsløyve.

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.

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

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.: 14/152

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:

Tom - Rune Kartveit

Langhøyane 3a 5936

MANGER