



Hammar - kameratene A/S
Hella 60
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/329 - 15/2112

Saksbehandlar:
Line Hervig
line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:
24.04.2015

Byggesak Gbnr 99/153 Ystebø - tomannsbustad - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 041/2015

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Stølane
Tiltakshavar : Hammar-Kameratane AS
Ansvarleg søker : Hammar-Kameratane AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn for oppføring av tomannsbustad på eigedom gnr. 99 bnr. 153 på Ystebø. Det er i søknaden opplyst at tomannsbustaden får eit bruksareal (BRA) på ca. 242 m² og bygd areal (BYA) på ca. 169 m². I tillegg vert eit areal på ca 72 m² nytta til parkering.

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

Det vert elles vist til søknad datert 16.02.2015 og supplert 17.04.2015.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Stølane er definert som byggeområde for konsentrerte bustader. Eigedomen kan byggast med vertikaldelt tomannsbustad.

Tillat grad av utnytting er etter reguleringsplan er 20 % BYA. Utnyttingsgrad er opplyst til 19,22 % BYA. Tiltaket er såleis i tråd med plan.

Nabovarsel

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

Plassering

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 10,5 og topp golv på kote + 10,8. Det er søkt om mønehøgde på ca. kote + 17.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 16.04.2015. Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere ca. 4,3 meter. Tiltaket er plassert med tankte på å unngå konflikt med eksisterande borehol over eigedomen.

Det er ikkje vist byggjegrænse i plan. Eigedomen grensar til kommunal veg og avstand til vegmidte skal vere minimum 15 meter etter veglova § 29. Vegstyresmakta har gjeve dispensasjon frå avstand kommunal veg i vedtak datert 24.04.2015. Bustaden kan plasserast 8 meter frå vegmidte kommunal veg.

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 avløp. Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vassverk og avløpsanlegg den 20.02.2015.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Eigedomen grensar til kommunal veg. Det er søkt om avkjøring til offentlig veg datert 17.04.2015, og vegstyresmakta har gjeve løyve til avkjørsle til kommunal veg datert 24.04.2015.

Situasjonsplanen viser parkering/fremtidig garasjeplassering på 6 × 12 meter. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Høgde på avkjørsle og kommunal veg er i situasjonsplan og profiler vist på ca. kote + 10.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering. Profilar viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Det er vist en skjering nord for bustaden på inn til 6 meter, fordelt på 2 meter høye avsatser.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønne 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.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 17.04.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningsslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

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 byggnings-og arkitekturprosjektering og våtrom.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr.987321679, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO oppmålingsteknisk prosjektering og bustadplassering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Haugland Entreprenør AS**, org.nr.892798702, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO 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 radon.

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 **Hole VVS AS**, org.nr.999540708, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO røyrliggjararbeid.

Føretaket har ikkje 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 PRO.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org.nr.983091539, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF tømrrarbeid, ventilasjon og våtrom.

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet. 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 **Vest Oppmåling AS**, org.nr.987321679, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF bustadplassering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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

Føretaket har ikkje 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 **Alfred Mjelde**, org.nr.970183116, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF utførande støypearbeid og radon.

Føretaket har ikkje 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 **Hole VVS AS**, org.nr.999540708, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF røyrliggjararbeid.

Føretaket har ikkje 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 **Byggm. Terje Kleivdal**, org.nr.954702308, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KONTROLL av våtrom og lufttettheit i bustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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.

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 tomannsbustad 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 datert 20.02.2015, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til offentlig avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 15/329, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafiksikker, i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 24.04.2015.
7. Skjeringar skal sikrast.
8. 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.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) / 23-7 (KONTR)vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAJ L/S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAJ	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Hammar-Kameratane AS	S	SØK	1	Ansvarleg søkjer
Hammar-Kameratane AS	S	PRO	1	Bygnings- og arkitekt-urprosjektering
Hammar-Kameratane AS	L	PRO	1	Våtrom
Vest Oppmåling AS	S	PRO	1	Oppmålingsteknisk prosjektering og bustadplassering
Haugland Entreprenør AS	L	PRO	1	Grunnarbeid
Alfred Mjelde	L	PRO	1	Prosjektering støypearbeid og radon
Hole VVS AS	L	PRO	1	Røyrleggjararbeid
Hammar-Kameratane AS	S	UTF	1	Tømrararbeid og ventilasjon

Hammar-Kameratane AS	L	UTF	1	Våtrom
Vest Oppmåling AS	S	UTF	1	Bustadplassering
Haugland Entreprenør AS	L	UTF	1	Grunnarbeid
Alfred Mjelde	L	UTF	1	Utførande støypearbeid og radon
Hole VVS AS	L	UTF	1	Røyrleggjararbeid
Byggm. Terje Kleivdal	S	KONTROLL	1	Kontroll av våtrom og lufttettheit i bustad

*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 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad à kr 11 000 × 2	kr	22 000
Kode 10.2.9 b)	Lokal godkjenning av ansvarsrett, kr 810 x 4 stk	kr	<u>3240</u>
	Totalsum	kr	25 240

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 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 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.: 15/329

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:

Hammar - kameratene A/S

Hella 60

5936

MANGER