



Manger Butikkeiendom as
c/o Rema Eiendomsutvikling Vest AS
5014 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/557 - 16/5994

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

Dato:
29.04.2016

Byggesak Gbnr 45/456,418 Manger - Forretningsbygg - Rema 1000 - søknad igangsetjingsløyve resterande arbeid - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 109/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1, 20-2, 20-3

Adresse : Radøyvegen 1673
Tiltakshavar : Manger Butikkeiendom AS
Ansvarleg søker : Grieg Arkitekter AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - igangsetjingsløyve

Saksutgreiing:

Tiltak

Det er i sak 243/2015, datert 25.09.2015 gjeve rammeløyve for oppføring av forretningsbygg på eigedom gnr. 45 bnr. 456, 418 Manger.

Det er i sak 287/2015, datert 11.12.2015 gjeve endring av gitt løyve og igangsetjingsløyve for delar av tiltaket, spesifisert som riving av eksisterande bygningsmasse, trefelling, etablering av naturtomt for delar av eigedomen og etablering av mellombels anleggsveg.

Det er i sak 020/2016, datert 25.01.2016 gjeve igangsetjingsløyve for delar av tiltaket, spesifisert som grunnarbeid, terrengarbeid og utvendig VA-anlegg.

Det er i sak 085/2016, datert 15.04.2016 gjeve igangsetjingsløyve for kommunal veg med fortau og VA-anlegg.

Det vert no søkt om igangsetjingsløyve for resterande arbeid.

Arbeida som er omfatta av dette igangsetjingsløyvet er definert i søknaden som:

- Innmåling og utstikking av tiltak.
- Plass-støypte betongkonstruksjonar
- Montering av bærande metall konstruksjonar
- Brannalarm, nød og ledelys
- Sanitær, varme og sløkkjeinstallasjonar innvendige
- Ventilasjon og klimainstallasjonar.

Det vert elles vist til søknad mottatt 27.04.16 og supplert 29.04.16.

Skildring

Tiltaket er eit forretningsbygg med bruttoareal (BTA) på 1328m² og bygd areal (BYA) på ca. 1386m². Utnyttingsgrad er opplyst til 71,41 % BYA.

Tiltaket omfattar i tillegg til forretningsbygget, etablering av parkeringsareal og interne vegar, kryss mot kommunal veg, kommunal veg, kryss mot fylkesveg, fortau langs fylkesveg, offentleg park, murar og anna utomhusareal.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Manger Torg, planid. 12602010000200 er definert som område for bustad/næring/kontor.

Tillat grad av utnytting etter reguleringsplan er 100 % BYA.

Plassering

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 29.20 og gesimshøgde på kote ca. + 36. Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 29.

Plassering er vist i situasjonsplan prosjekt 927 00, tegningsnr. A0101 revisjonsdato 14.09.2015. Avstand til nabogrense er ikkje vist. Tiltaket er plassert innafor byggjegrænse i plan.

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 offentleg avløp.

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 offentleg veg følgjer av reguleringsplan.

Visuelle kvalitetar

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at: Bygningen vert oppført med fasadeplater i varierende gråtonar. Inngangspartiet vert utført med mørke lakkerte profilkassetar med relieff. Bygningen vert tilrettelagt ihht. til gjeldane reglar for energibruk, miljø og universell utforming.

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 universell utforming av bygning og uteareal.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6 a.

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 2.

Det er i sak 243/2015, datert 25.09.2015 gjeve følgjande ansvarsrettar:

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	SØK	3	Ansvarleg søker
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	PRO	3	Prosjektering arkitektur - bygningsfysikk

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er i sak 287/2015, datert 11.12.2015 gjeve følgjande ansvarsrett:

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	SØK	2	Ansvarleg søker
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	PRO	2	Prosjektering arkitektur - bygningsfysikk
Entreprenør Rune Ulvatn AS , org.nr. 853 167 452	S	UTF	2	Utføring riving

Følgjande føretak har erklært ansvar i samband med søknad om igangsetjing av grunnarbeid, terrengarbeid og utvendig VA-anlegg sak 020/2016, datert 25.01.2016:

FØRETAK	SENTRAL GODKJENNING	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Føretaket Efla HF, org.nr. 621079-0189	S	PRO	2	Prosjektering vei, vann og avløp
Entreprenør Rune Ulvatn AS, org.nr. 853 167 452	S	UTF	2	Utføring grunn- og terrengarbeider, grøfter
Stendal VVS AS, org.nr. 980 626 180	S	UTF	2	Utføring omlegging utv. vann/avløp og overvann

Følgjande føretak har erklært ansvarsrett i samband med søknad om igangsetjing (IG4) for restande arbeid:

FØRETAK	SENTRAL GODKJENNING	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
AK Mekaniske AS, org.nr. 948 011 202	S	PRO	2	Prosjektering konstruksjonssikkerhet
AS Haugland VVS, org.nr. 931 442 295	-	PRO	2	Prosjektering sanitær-, varme og slukkeinstallasjoner innvendige arbeid
Konsepta AS, org.nr. 912 299 961	S	PRO	2	Prosjektering brannkonsept
Konstruksjonsteknikk AS, org.nr. 995 081 067	S	PRO	2	Prosjektering plass-støpte betongkonstruksjoner
Ingeniørfirmaet R. Torgersen AS, org.nr. 987 396 245	S	PRO	2	Prosjektering ventilasjon og klimainstallasjoner
Helland Elektro AS, org.nr. 986 751 718	S	PRO	2	Prosjektering brannalarm, nødlis og ledesystem
Anko As, org.nr. 980 538 613	S	PRO	2	Prosjektering innmåling og utstikking av tiltak.
Konstruksjonsteknikk AS, org.nr. 995 081 067	S	PRO	2	Prosjektering geoteknikk
Betongskjæring AS, org.nr. 963 144 881	S	UTF	2	Utføring plass-støpte betongkonstruksjonar

AK Mekaniske AS, org.nr. 948 011 202	S	UTF	2	Utføring montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner.
7Fjell Entreprenører AS, org.nr. 912 102 262	S	UTF	2	Utføring tømmerarbeid og montering av trekonstruksjoner
Anko As, org.nr. 980 538 613	S	UTF	2	Utføring innmåling og utstikking av tiltak.
Helland Elektro AS, org.nr. 986 751 718	S	UTF	2	Utføring brannalarm, nødlys og ledesystem
AS Haugland VVS, org.nr. 931 442 295	S	UTF	2	Utføring sanitær-, varme og slukkeinstallasjoner innvendige arbeid
Ingeniørfirmaet R. Torgersen AS, org.nr. 987 396 245	S	UTF	2	Utføring ventilasjon og klimainstallasjoner
Sweco AS, org.nr. 967 032 271	S	KONTROLL	2	Kontroll bygningsfysikk prosjektering
Sweco AS, org.nr. 967 032 271	S	KONTROLL	2	Kontroll brannkonsept
Sweco AS, org.nr. 967 032 271	S	KONTROLL	2	Kontroll konstruksjonssikkerhet prosjektering
Sweco AS, org.nr. 967 032 271	S	KONTROLL	2	Kontroll geoteknikk prosjektering
Sweco AS, org.nr. 967 032 271	S	KONTROLL	2	Kontroll geoteknikk prosjektering
Sweco AS, org.nr. 967 032 271	S	KONTROLL	2	Kontroll geoteknikk utførelse
Sweco AS, org.nr. 967 032 271	S	KONTROLL	2	Kontroll konstruksjonssikkerhet utførelse

Sweco AS, org.nr. 967 032 271	S	KONTROLL	2	Kontroll bygningsfysikk utførelse
----------------------------------	---	----------	---	--------------------------------------

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.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søker ved brev av 28.04.16. Manglane var som følgjer:

Manglane vart retta ved brev frå ansvarleg søker av 29.04.16.

Følgjande punkter må avklarast før Radøy kommune kan handsame søknaden:

- Det er ikkje samsvar mellom gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett-skjema.
- Erklæring om ansvarsrett-skjema frå Anko As, Konsepta AS og 7Fjell Entreprenør AS er korrekte. Ansvarsrett-skjema frå dei andre føretaka har feil og manglar.
- Heile tiltaket er tidlegare godkjent i tiltaksklasse 2. Føretaket AS Haugland VVS as erklærer ansvarsrett i tiltaksklasse 1.

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

Søknaden var komplett og klar for handsaming den (dato) 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, 20-2 og 20-3 vert det GODKJENT søknad om igangsetjingsløyve som omsøkt for resterande arbeid for oppføring av forretningsbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2.
3. Tiltaket skal utførast i samsvar med krav som følgjer av reguleringsplan, kommuneplan og lovverk. Ved motstrid mellom løyvet og offentleg rettslege krav går offentleg rettslege krav føre.
4. Vilkår sett i Arbeidstilsynets samtykke, datert 25.11.2015 skal vere oppfylt før igangsetjing.
5. Vilkår sett i tidlegare løyver skal fortsatt gjelde.
6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:

1. Kontrollerklæring for sluttkontroll.
2. Sluttrapport som dokumenterar faktisk deponering av avfall.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
5. Rekkefølgekrav i reguleringsplan må være oppfylt.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

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 11.2.8	Tilleggsgebyr (mangelfull søknad, delt sakshandsaming)	kr	2 700
Kode 10.2.8	Mangelfull sak med melding til søkjar	Kr	<u>2 000</u>
	Totalsum	kr	4 700

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 søkjer stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsreidegjerung skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere attståande 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.

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.: 15/557

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:

Manger Butikkeiendom as

c/o Rema 5014
Eiendomsutvikling
Vest AS

BERGEN