



Gripsgård Eiendom as
Heiane 30
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1285 - 14/5320

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

Dato:
16.05.2014

Byggesak Gbnr 45/436 Manger - einebustad, sportsbod og parkeringsplass - søknad om løyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 118/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Selfallet 136
Tiltakshavar : Gripsgård Eiendom
Ansvarleg søker : Steinar Thunold
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad og sportsbod, samt etablering av parkeringsplass.

Einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 160 m² og bygd areal (BYA) på ca. 188 m².
Utnyttingsgrad er opplyst til 32 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad mottatt 29.04.14 og supplert 02.06.14.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Selfallet er definert som bustadområde.

Tillat grad av utnytting er etter kommuneplan/reguleringsplan er 40% BYA. Utnyttingsgrad er oppgitt til 32 % BYA. Tiltaket er såleis i tråd med plan.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

Nabovarsel

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

Plassering

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 17 og mønehøgde på kote ca. + 22,15

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 16,55.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 12.02.14. Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 4 meter.

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 privat avløp. Det er søkt om tilknytning til det kommunale vassverket den 29.04.14.

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 offentlig veg følgjer av reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/framtidig garasjeplassering for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av bustad og bod, parkering, framtidig garasjeplassering og avkjørsle. Det er ikkje søkt om terrengendringar, byggjesaksmynde 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 søkjer 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.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

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.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Byggm. Steinar Thunold**, org.nr. 997031075, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggm. Steinar Thunold, org.nr. 997031075** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering bygning, radonsikring, ventilasjon, våtrom og skorstein.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling as, org.nr.987321679** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering oppmålingsteknikk og husplassering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Rune Ulvatn AS, org.nr. 853167452** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunn- og terrengarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Lindås VVS, org.nr. 915836445** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering sanitærarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling as, org.nr.987321679** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring husplassering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Rune Ulvatn AS, org.nr. 853167452** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn- og terrengarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Gripsgård bygg as, org.nr. 992299118** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrrarbeid, ringmur, radon og ventilasjonsarbeid.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Lindås VVS, org.nr. 915836445** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring sanitærarbeid.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Frekhaug Flis as, org.nr. 993867039** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring muring og pussing av skorstein og utføring membran og fliser på våtrom.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggm. Skare as, org.nr. 995081954** har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KTR, kontroll av våtrom og lufttetthet.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søker ved brev av 26.05.14. Manglane var som følgjer:

- Det ligg ikkje føre opplysningar om bebygd areal (BYA).
- Det ligg ikkje føre plan-, snitt- og fasadeteikningar av sportbod. Sportsbod er ikkje teikna i inn situasjonsplan.
- Topp mønehøgde er ikkje vist i teikningar.
- Gjennomføringsplanen er mangelfull. Saknar ansvarsrett for prosjektering radonsikring, prosjektering ventilasjon, prosjektering våtrom/membran og prosjektering skorstein.
- Saknar ansvarsrett for utføring ventilasjonsarbeid, utføring våtrom/membran, utføring skorstein. Det ligg føre søknad om ansvarsrett frå Frekhaug Flis as, dette firmaet er ikkje vist i gjennomføringsplanen.
- Gjennomføringsplan manglar versjonsnummer.

Manglane vart retta ved brev frå ansvarleg søker av 02.06.14.

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 02.06.14 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 § 20-1 a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av einebustad og sportsbod 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 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar godkjent reguleringsplan.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
 3. 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 (KTR) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL.	ANSVAR SOMRÅDE
Byggm. Steinar Thunold, org.nr. 997031075	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar.
Byggm. Steinar Thunold, org.nr. 997031075	S	PRO	1	Prosjektering bygning, radonsikring, ventilasjon, våtrom og skorstein.
Vest oppmåling as, org.nr.987321679	S	PRO	1	Prosjektering oppmålingsteknikk og husplassering.
Rune Ulvatn AS, org.nr. 853167452	S	PRO	1	Prosjektering grunn- og terrengarbeid.
Lindås VVS, org.nr. 915836445	S	PRO	1	Prosjektering sanitærarbeid.
Vest oppmåling as, org.nr.987321679	S	UTF	1	Utføring husplassering.
Rune Ulvatn AS, org.nr. 853167452	S	UTF	1	Utføring grunn- og terrengarbeid.
Gripsgård bygg as, org.nr. 992299118	S	UTF	1	Utføring tømrararbeid, ringmur, radon og ventilasjonsarbeid.
Lindås VVS, org.nr. 915836445	S	UTF	1	Utføring sanitærarbeid
Frekhaug Flis as, org.nr. 993867039	S	UTF	1	Utføring muring og pussing av skorstein og utføring membran og fliser på våtrom.
Byggm. Skare as, org.nr. 995081954	S	UTF	1	Kontroll av våtrom og lufttetthet.

*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.

Klage

Enkeltvedtak kan etter forvaltningslova klagast på innan tre veker frå mottak, jf. forvaltningslova § 29. Sjå vedlagde orientering om klagerett.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

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 10.2.2	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	<u>10 500</u>
		Totalsum	kr 10 500

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 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.: 14/1285

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:

Gripsgård Eiendom as

Heiane 30

5918

FREKHAUG