



Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/1503 - 17/9765

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

Dato:
07.08.2017

Byggesak Gbnr 45/474 Langhøyane - einebustad - løyve til tiltak i eitt-trinn

Delegasjonssak nr.: 184/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Langhøyane
Tiltakshavar : Stevenbø Byggevare AS
Ansvarleg søker : Hammer-Kameratane AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn for oppføring av einebustad på eigedom gbnr.45/474 Langhøyane. Det er opplyst at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på ca. 131,7 m² og bygd areal (BYA) på ca. 153,4 m². I tillegg vert eit areal på ca. 56 m² nytta til parkering.

Det er opplyst at tiltaket er prosjektert etter TEK10 (overgangsregler fram til 31.12.2018).

Det vert elles vist til søknad mottatt 14.07.2017 og supplert 01.08.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Langhøyane - bustadområde er definert som bustader frittliggjande småhus. Tiltaket er såleis i tråd med plan.

Tillat grad av utnytting etter reguleringsplan er 25 % BYA. Utnyttingsgrad er opplyst til 24,94 % BYA.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Fråsegn frå heimelshavar

Det ligg føre heimelshavarfråsegn frå eigar av eigedom gnr 45 bnr 474 datert 10.11.2016 der eigar samtykker til tiltaket.

Plassering

Det er søkt om topp golv på kote ca + 15,25 og mønehøgde på kote ca + 19,80.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 15.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 02.06.2017.

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. Det er søkt om løyve til tilknytning til det kommunale vassverket og offentleg avløpet den 14.07.2017. Før arbeida kan setjast i gang skal løyvet vere gjeve.

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. Situasjonkartet datert 02.06.2017 viser at avkjørsle er plassert i tråd med plassering i arealplankartet.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar og framtidig garasjeplassering for 1 bil. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering/framtidig garasjeplassering og avkjørsle.

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

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.

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 vektlagt 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 **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983091539, har erklært ansvarsrett som ansvarleg søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **E.A. Smith avd. HIBA HUS**, org.nr. 816051142, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO arkitektur inkl. bygningsfysikk (konstruksjonssikkerhet gjelder kun vedr. trearbeida, ikkje PRO mur/betong).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO stikningsdata.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entreprenør Bjørn Dale AS**, org.nr.987814128, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO av veg, uteareal og landskapsutforming.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr.988410586, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO av sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Alfred Mjelde**, org.nr.970183116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO av murar og støypearbeid inkl. radon.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF utstikking av tiltak, innmåling.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entreprenør Bjørn Dale AS**, org.nr.987814128, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF av veg- og grunnarbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr.988410586, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF av sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Alfred Mjelde**, org.nr.970183116, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF av murar og støypearbeid inkl. radon, våtrom og pipe.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kleivdal Taksering AS**, org.nr.916271654, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde KONTROLL av våtrom og lufttettleik i bustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

| FØRETAK | S | FUNKSJON | TILT.KL | ANSVAR SOMRÅDE |
|-----------------------------|---|----------|---------|--|
| Hammar-Kameratane AS | S | SØK | 1 | Ansvarleg søkjer |
| E.A. Smith AS avd. HIBA HUS | S | PRO | 1 | Arkitektur inkl. bygningsfysikk |
| Vest Oppmåling AS | S | PRO | 1 | Prosjektering stikningsdata |
| Entreprenør Bjørn Dale AS | | PRO | 1 | Prosjektering av veg, uteareal og landskapsutforming |

| | | | | |
|------------------------|---|----------|---|--|
| Hjelmås VVS AS | S | PRO | 1 | Sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett |
| Alfred Mjelde | | PRO | 1 | Murar og støypearbeid inkl. radon |
| Hammar-Kameratane AS | S | UTF | 1 | Tømrerarbeid og ventilasjon |
| Vest Oppmåling AS | S | UTF | 1 | Utstikking av tiltak, innmåling |
| Entreprenør Bjørn Dale | | UTF | 1 | Veg- og grunnarbeid |
| Hjelmås VVS AS | S | UTF | 1 | Sanitæranlegg med tilhørende leidningsnett |
| Alfred Mjelde | | UTF | 1 | Murar og støypearbeid inkl. radon |
| Alfred Mjelde | | UTF | 1 | Våtrom |
| Alfred Mjelde | | UTF | 1 | Pipe |
| Kleivdal Taksering AS | S | KONTROLL | 1 | Kontroll av våtrom |
| Kleivdal Taksering AS | S | KONTROLL | 1 | Kontroll av lufttettelek i bustad |

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 31.07.2017.

Manglane vart retta ved brev frå ansvarleg søker av 01.08.2017.

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 01.08.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Vedtakk:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av einebustad 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. Løyve til påkopling skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
5. Tiltaket skal knytast til offentlig avløpsanlegg. Løyve skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 02.06.2017.
7. 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.

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 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

| | | | |
|-------------|--|----------|---------------|
| Kode 10.2.1 | Basisgebyr bygg for bustad/fritidsbustad | kr | <u>13 100</u> |
| | | Totalsum | kr 13 100 |

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 miljøsaneringsredegjeringsplan skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast 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.: 17/1503

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-Kameratane AS

Hella 60

5936

MANGER