



Terje J Ledahl AS
Nordnesveien 21
5005 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/912 - 17/6145

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

Dato:
11.05.2017

Byggesak Gbnr 77/81 Solheim vestre - veg med leidningsnett for VA og grovplanering av uteopphaldsareal og 5 bustadtomter - rammeløyve og igangsettingsløyve for del av tiltaket

Delegasjonssak nr.: 125/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Olsvollmarka
Tiltakshavar : Gaute Helland
Ansvarleg søker : Terje J Ledahl AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt-trinn for opparbeiding av felles veg med leidningsnett for vatn og avlaup, samt grovplanering av 6 bustadtomter.

Det vert vist til søknad mottatt 02.05.2017 og supplert 10.05.2017 og 11.05.2017.

Kommunen har omgjort søknaden til rammeløyve og igangsettingsløyve for del av tiltaket, jf. vårt brev av 09.05.17 og e-post av 11.05.17.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Olsvollstranda næringsområde er definert som område for bustader – frittliggjande småhus.

Heimelshavarfråsegn

Eigedomen skal vere seld frå heimelshavar Gro Borgund til Helland Eiendom & Invest AS. Det ligg føre samtykke frå heimelshavar datert 08.02.2017 som gjev Helland Eiendom & Invest AS høve til å sende inn byggesøknad sjølv om heimelen ikkje er overført på ny eigar.

I søknadsskjema mottatt 10.05.17 er heimelshavar Gro Borgund oppgitt som tiltakshavar, men søknaden er signert av Gaute Helland. Det er ikkje opplyst organisasjonsnummer i søknaden. Kommunen må leggje til grunn at det er den som har signert søknaden som er tiltakshavar for tiltaket. Kommunen gjer merksam på at faktura vert sendt tiltakshavar – Gaute Helland – som privatperson.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering og terrenghandsaming

Det ligg føre situasjonsplan datert 04.04.2017 og VA-rammeplan datert 06.04.17. VA-rammeplanen har høgare kvalitet enn situasjonsplanen og vert lagt til grunn som situasjonsplan i byggesaken.

Situasjonsplanen viser kotehøgder på veg, samt kotehøgde på uteopphaldsareal på + 32,3. Situasjonsplanen viser ikkje terrengstøttemurar.

Det ligg føre lengdeprofil for veg. I VA-rammeplanen ligg det føre typisk snitt av veg som viser vegbane på 3,5 meter og skuldar på kvar side på 1 meter. Kommunen legg dette til grunn for byggesakshandsaminga.

Det ligg føre eit snitt for kvar bustadtomt 1-5. Snitta viser planeringshøgde for den einskilde tomt og terrengstøttemurar. Det er opplyst i følgjebrev av 10.05.17 at det vil verte utarbeidd nye profilar når jorda er grove av. Ansvarleg søker/prosjekterande har munnleg opplyst at prosjekteringa ikkje er ferdigstilt.

Det ligg føre snitt for grøntareal.

Vatn og avløp (VA)

Det ligg føre vedtak om godkjenning av VA-rammeplan for området av 24.04.17.

Byggesaka omfattar kun legging av leidningsnett i veg. Før tilkopling til kommunal leidningsnett kan finne stad må det liggje føre løyve til tilkopling.

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.

Massebalanse

Reguleringsplanen sett krav til massebalanseplan.

Revidert masseplan mottatt 10.05.17 visar oppfylling på 9855 m³ og steinmasse på 11798 m³. Det gjev eit førebels masseoverskotet i tiltaket på 1943 m³. Det er i følgjebrev av 10.05.17 opplyst at jord og stein ikkje skal køyrast ut av området. Det er viktig å ha massebalanse i prosjektet for å unngå massetransport gjennom etablert bustadområde. Bygningsstyresmakta legg til grunn at masseoverskotet vert mellomlagra internt og disponert i samband med opparbeiding av dei einskilde tomtane. Jord som vert gravd av skal fyllast tilbake.

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

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

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Terje J Ledahl AS**, org.nr. 946696765, har erklært ansvarsrett som ansvarleg søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Terje J Ledahl AS**, org.nr. 946696765, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO prosjektere alt unntatt røyrarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hole VVS AS**, org.nr. 999540708, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO utvendige vatn og avlaupsleidningar.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hole VVS AS**, org.nr. 999540708, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF utvendige vatn og avlaupsleidningar.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entreprenør Bjørn Dale AS**, org.nr. 987814128, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF boring, sprenging og planering.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	S	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Terje J Ledahl AS	S	SØK	1	Ansvarleg søker
Terje J Ledahl AS	S	PRO	1	Prosjektere alt unntatt røyrarbeid
Hole VVS AS		PRO	1	Utvendige vatn og avlaupsleidningar

Hole VVS AS		UTF	1	Utvendige vatn og avlaupsleidningar
Entreprenør Bjørn Dale AS		UTF	1	Boring, sprengning og planering

Det er en føresetnad at føretak 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 09.05.2017 og delvis retta ved brev frå ansvarleg søker av 10.05.2017 og 11.05.2017.

Revidert gjennomføringsplan mottatt 11.05.17 – versjon 2 – er datert 27.04.17. Bygningsstyresmakta legg til grunn at dette er ein skrivefeil og at gjennomføringsplanen skulle vore datert 11.05.17.

Ansvarleg søker har i gjennomføringsplan mottatt 11.05.17 – versjon 2 - kryssa av for at arbeidet innan ansvarsområdet SØK er avslutta. Bygningsstyresmakta legg til grunn at dette er ein avkryssingsfeil, og at føretaket er kjent med at ansvaret for SØK ikkje er avslutta ved innsending av søknad.

Sjå elles merknad om tiltakshavar og prosjektering ovanfor.

Bygningsstyresmakta legg til grunn at manglane ved søknad per 11.05.2017 er av ein slik karakter at søknaden likevel kan handsamast som rammeløyve og igangsettingsløyve for del av tiltaket, og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

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

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET

Det ligg ikkje føre tverrsnitt av vegen i søknaden, men bygningsstyresmakta legg til grunn at vegen vert plassert med god terrengtilpassing slik at ein unngår store skjeringar og fyllingar. Plassering av vegen må også vere tenleg i høve tilkomst til dei einskilde bustadtomtene og felles uteopphaldsareal.

I følgjebrev datert 27.04.17 er søknaden omtalt som «Søknad om tillatelse til graving, sprenging og opparbeidelse av vei». Vidare er det i følgjebrevet opplyst at «Vi har fått godkjent VA plan for prosjektet og ønsker å grave, sprengje og grovplanere tomtene, samt opparbeide vei m/vann og avløp». I sjølve søknadsskjemaet motteke 10.05.17 er det kryssa av for eitt-trinnsløyve, og veg, anlegg og vesentlege terrenginngrep. Tverrsnitt av tomtene viser terrengstøttemurar, men det ligg ikkje føre lengdesnitt, og støttemurar er ikkje vist på situasjonsplan eller omtalt i søknad eller nabovarsel. Det er uklart om terrengstøttemurane inngår i søknaden. Vidare er det i brev av 10.05.17 opplyst at det vil vere utarbeidd nye snitt når tomtane er grove av. Nokre av støttemurane får ein vesentleg dimensjon. Ut i frå brev av 10.05.17 og samtaler med ansvarleg søker legg bygningsstyresmakta til grunn at planering av tomtene og terrengstøttemurane ikkje er ferdig prosjektert. Ut i frå opplysningane i søknaden har bygningsstyresmakta ikkje grunnlag for å ta stilling til planering og terrengstøttemurar. Bygningsstyresmakta finn difor bare å kunne gje rammeløyve for den del av søknaden som gjeld grovplanering av tomt 1-5.

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.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, k og l, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT RAMMELØYE for opparbeiding av felles veg med leidningsnett for vatn og avlaup, samt vesentleg terrenginngrep for opparbeiding av uteopphaldsareal og grovplanering av bustadtomter på følgjande vilkår:

1. VA-rammeplan datert 06.04.17 vert godkjent som situasjonsplan i byggesaken for veg med leidningsnett for vatn og avlaup, samt felles uteopphaldsareal.
2. Vegen og leidningsnett for VA skal plasserast i samsvar med reguleringsplan og VA rammeplan med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
3. Leidningsnett for VA skal utørast i samsvar med VA-norm, og det skal etablerast stoppekran ved tilkoplingpunkt for den einskilde bustadtomt, jf. vedtak om godkjenning av VA-rammeplan av 24.04.17.
4. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
6. Før leidningsnett for vatn og avlaup kan knytast til offentleg leidningsnett må det liggje føre løyve til tilkopling.
7. Det vert føresett at tiltaket vert utført i tråd med 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.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, k og l, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT IGANGSETTINGSLØYVE for opparbeiding av felles veg med leidningsnett for vatn og avlaup, samt vesentleg terrenginngrep for opparbeiding av uteopphaldsareal og avgraving av bustadtomter. Igangsettingsløyvet omfattar ikkje grovplanering av bustadtomtene og oppføring av terrengstøttemurar.

I samband med søknad om igangsettingsløyve for planering av bustadtomtene og oppføring av terrengstøttemurar må det sendast inn ny situasjonsplan som viser plassering av terrengstøttemurar, samt tversnitt og lengdesnitt av terreng og støttemurar.

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 10.2.5	Basisgebyr konstruksjonar og anlegg	kr	<u>17 600</u>
		Totalsum	kr 17 600

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjetzte 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 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.: 17/912

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 følge 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:

Terje J Ledahl AS

Nordnesveien 21 5005

BERGEN