



Morona Arkitekt-Studio Åse Hovda Flindall Sivilarkitekt MNAL
Hinderåvåg 190
5560 NEDSTRAND

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/265 - 17/8559

Saksbehandlar:
Stian Marøy
Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:
29.06.2017

Byggesak Gbnr 40/5 Tveiten Øvre - tilbygg og påbygg til fritidsbustad, uthus og VA-anlegg - rammeløyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 170/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Hellandsvegen 21**

Tiltakshavar : Ann-Sofie Rødland Palmer og Lars Stefan Palmer

Ansvarleg søker : Morona Arkitekt-Studio

Søknadstype : Søknad om rammeløyve

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om tilbygg/påbygg til eksisterande fritidsbustad med utviding frå 39 m² BYA til 47 m² BYA. Det er også søkt om overbygg til eksisterande grunnmur i stein med 42 m² BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF-område og for etablering av leidningsnett for vatn- og avlaupsanlegg.

Det er søkt om fritak frå energiltak TEK10 kap.14 og ventilasjonstiltak TEK10 kap.13 med heimel i plan- og bygningslova §31-2.

Det er gjeve utsleppsløyve etter forureiningslova i vedtak 16/1719 datert 30.11.2016.

Det vert elles vist til søknad mottatt 26.01.2017.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som LNF-område.

Tillat grad av utnytting er etter kommuneplan 25 % BYA.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er henta inn uttale frå Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy med svar den 17.02.2017:

Landbrukskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Saka vart sendt på høyring til fylkesmannen den 09.02.2017. Det ligg ikkje føre uttale innan 4 vekers fristen.

Dispensasjon

Det er i sak 003/2017 datert 29.03.2017 gjeve følgjande dispensasjon:

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av tilbygg, påbygg og rehabilitering av eksisterande våningshus på følgjande vilkår:

1. Det skal opparbeidast avkjørsle i samsvar med Statens Vegvesen sine krav.
2. Det skal etablerast godkjent avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve.
3. Våningshuset skal utførast i tradisjonell vestlandsstil og ha ha material og fargeval som harmonerer med terrenget og ikkje gjev fjernverknad.

Grunngjeving for vedtaka går fram av saksutgreiinga.

Det vert gjeve dispensasjon for etablering av leidningsnett for vatn- og avlaupsanlegg på følgjande vilkår:

1. Avlaupsanlegget skal utførast i samsvar med utsleppsløyve.
 2. Vatn- og avlaupsanlegget skal utførast som skjult annlegg utan synlege naturinngrep.
- Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av uthus på eksisterande gråsteinsmur på følgjande vilkår:

1. Bygningen skal førast opp i samsvar med teikningar i søknaden. Bygningen skal ha eit fargeval som harmonerar med omgjevnadene og landskapet, og ha gras på taket.
2. Bygningen skal nyttast til uthus.

Grunngjevinga for vedtaket er at murane allereie står der. Det hadde ikkje vore aktuelt å gje løyve til å føre opp ein ny bygning med denne avstand til tunet. Gråsteinsmuren er fin og det er kulturminneinteresse i å ta vare på muren. Beste måte for vern er å bygge over og bruke eksisterande murar.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 12.01.2017.

Avstand til offentleg fylkesveg er opplyst å vere 15 meter. Vegstyresmakta har den 16.07.2017 gjeve dispensasjon til plassering 15 meter frå offentleg veg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er opplyst i søknaden at det vert lagt inn vatn frå eigen brønn og det skal etablerast godkjent avløp for gråvatn.

Utsleppsløyve etter forureiningslova for utslepp av gråvatn er gjeve i sak 064/2017, datert 30.11.2016.

Det ligg føre analyserapport frå Alcontroll Laboratories, datert 27.04.2016 for godkjent drikkevasskvalitet. Analysen har vurdert vatnet til å ha god hygienisk kvalitet.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er ikkje dokumentert at eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

I samband med søknaden er det undersøkt med Statsarkivet i Bergen om det tidlegare har vore gjeve avkjørsleløyve for denne eigedomen. Statsarkivet har ikkje funne dokumentasjon for dette.

Statens Vegvesen har i brev datert 30.06.2016 gjeve førehandstilsegn for å kunne gje endeleg avkjørsleløyve når avkjørsla er opparbeidd i samsvar med Vegvesenet sine krav.

Kommuneplan for Radøy 2011-2023 set krav til 2 parkeringsplassar og at ein skal kunne snu på eigen grunn.

Terrenghandsaming

Det er ikkje søkt om terrengendringar, byggsakmynde 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 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).

Det er søkt om unntak etter plan- og bygningslova §31-2 jf. TEK10 §14 om ventilasjon og energirammer med følgjande grunngjeving:

- Ventilasjon:

Preakseptabel ytelse for ventilasjon, med balansert ventilasjonsanlegg anses for å bli vel økonomisk kostbart i forhold til utnyttelsen. Ventilasjon basert på tilluftsventiler og mekanisk avtrekk, evt. naturlig ventilasjon anses som tilstrekkelig i en eldre bolig av denne art.

- Energirammer: Ved en totalvurdering av kostnader, tilpasning og harmonisering av tilbygget til eksisterende bygg er det prosjektert med utføring og lufting av tak med 15cm isolasjon og vegger 10cm. Det vil uansett bli en forbedring til dagens situasjon da bolig ikke er isolert. Pr dags dato er ikke bygget tilknyttet ekstern elektrisitet, energi knyttet til bygget er basert på solcellepanel og vedfyring.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Unntak etter plan- og bygningslova §31-2

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at «det ikkje er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader» og at bustaden «er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk».

Det vil ikkje vere tenleg å påleggje tiltakshavar å tilfredsstille TEK10 for bustaden når det gjeld ventilasjon og energitiltak. Bygningsstyresmakta finn difor at det er rimeleg å gje unntak frå krav om ventilasjon energitiltak. Det vert vist til TEK 14-3(2).

Bygningen skal forøvrig tilfredsstille krav i TEK10.

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 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 omsøkt i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Morona Arkitekt-studio**, org.nr. 997354699, har erklært ansvarsrett som ansvarleg søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Morona Arkitekt-studio**, org.nr. 997354699, har erklært ansvarsrett som ansvarleg prosjekterande (PRO) for arkitektur og byggteknisk.

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Lindås Rør & Sanitær AS**, org.nr. 935347920, har erklært ansvarsrett som ansvarleg prosjekterande (PRO) for utvendig gråvannsanlegg.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Lindås Rør & Sanitær AS**, org.nr. 935347920, har erklært ansvarsrett som ansvarleg utførande (UTF) for utvendig gråvannsanlegg.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Lars Stefan Palmer (sjølvbyggjar), har søkt ansvarsrett som ansvarleg utførande (UTF) for byggjearbeid.

Personen har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	S	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Morona Arkitekt-studio	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Morona Arkitekt-studio	S	PRO	1	Arkitektur
Morona Arkitekt-studio		PRO	1	Byggteknisk
Lindås Rør & Sanitær AS	S	PRO	1	Utvendig gråvannsanlegg
Lindås Rør & Sanitær AS	S	UTF	1	Utvendig gråvannsanlegg
Lars Stefan Palmer (sjølvbyggjar)		UTF	1	Byggjearbeid

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.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.05.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om rammeløype for tilbygg, påbygg og overbygg 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, derunder 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. Eigendommen er sikra lovleg vassforsyning i form av privat brønn.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan. Sjå utsleppsløype for sanitært avlaupsvatn – gråvatn med vilkår, datert 30.11.2016
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikkisikker og i samsvar med godkjent situasjonsplan og som beskrive i brev frå statens vegvesen, datert 30.06.2017.
7. Vilkår gitt av PLT-vedtak må ivaretas (sjå avsnitt dispensasjon tidlegare i rapporten).

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	kr	11 000
		Totalsum	kr 11 000

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjette 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. Det sama gjeld om igangsettingsløyve for alle arbeider ikkje er gitt innan utløp av 3-årsfristen.

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.: 17/265

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 ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy
ingeniør/byggjesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Lars Stefan Palmér

Øvre Seimsmark
20 B

5260

INDRE ARNA

Mottakere:Morona Arkitekt-Studio Åse Hovda
Flindall Sivilarkitekt MNAL

Hinderåvåg 190

5560

NEDSTRAND