



Øyvind Berg
Morvikbotn 220
5122 MORVIK

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/337 - 18/2656

Saksbehandlar:
Katrine Bjordal Midttun
katrine.bjordal.midttun@radoy.kommune.no

Dato:
20.02.2018

Byggesak Gbnr 45/353 Manger - einebustad, garasje, bod, internveg og terrenginngrep - rammeløyve

Administrativt vedtak. Saknr: 052/2018

Adresse: Selfallet 94 a
Tiltakshavar: Øyvind Berg
Ansvarleg søkjar: Ingeniør Aarland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan – og bygningslova § 20-1

Saksutgreiing: Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring/etablering av:

- einebustad med bruksareal (BRA) 146m² og bygd areal (BYA) 160m²
- markterrasse
- støttemurar
- garasje, bygd areal (BYA) 49m²
- parkeringsplass/ interne veger
- frittliggjande bod, bygd areal (BYA) 20m²

Utnytingsgrad er opplyst til 21,4 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteke den 12.02.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 er definert som LNF –område.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål - LNF og byggegrense mot sjø. Dispensasjon er gjeve i sak 060/2015 datert 30.09.2015:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø for oppføring av einebustad, garasje, frittliggjande bod, markterrasse, parkeringsplass, intern veg og terrengstøttemur mot nord og aust <0,5 meter som vist i situasjonsplan datert 12.08.2015 på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal utførast i samsvar med situasjonsplan datert 12.08.2015 når det gjeld storleik, plassering, høgder etc.
2. Eigedomsgrense mot gbnr 45/120 må rettast før det vart gjeve løyve til tiltak.
3. Det må søkjast om tilkopling til kommunalt vassverk.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 45 bnr. 47, 142 ved brev av 15.02.2018.:

*1. Husets plassering, med en dominerende plassering og total innsyn til mine utearealer.
Forslag til p. 1. Flytte huset 5-6 meter mot nordvest, samt flytte garasje bak til frittstående bod.*

*2. Husets høyde, mønehøyden er satt til 20,22 m, og en romhøyde på 2,70 m
+ en totalhøyde fra gulv til møne på nærmere 6 m.*

Forslag til p. 2: Det må være mulig å senke mønehøyden med ca. 1 m, også senke planeringshøyde til + 13,5.

3. I sydvest gavlen er det plassert 5 stor vinduer som også øker det dominerende innsyn mot meg.

4. Jeg har forståelse for at huset ønsker sjøutsikt, men det hadde da vært bedre for naboene, at huset ble trukket mye nærmere Øyvind Berg's egen hytte.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 15.02.2018:

*I korte trekk går klagen på husets plassering på tomten, høyder, og volumer på bygget.
Til det er det å si at boligen er tegnet i tråd med tillatelsen som ble gitt i delingsløyve, der størrelser og høyder er klart definert.*

*Vi ligger i dag under den angitt mønehøyde som tidligere er godkjent.
Det faller på sin egen urimelighet at naboskapet skal inn og i detalj bestemme hva som skal bygges på denne tomten, nå alle retningslinjer/parameter er som tidligere angitt på situasjonsplan og tillatelse til deling er fulgt.
Eiendommen somklager har er i dag plassert med god utsikt over Mangersvågen og har meget gode solforhold. Den nye boligen vil ha lite negativ innvirkning på klager eiendom. Klagen bør derfor ikke taes til følge.*

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 27.02.2018.

Det er opplyst at minsteavstand frå bustad og garasje til nabogrense er ca. 4 meter. Markterrasse, parkering, intern veg og terrengstøttemur har mindre avstand.

Det er søkt om topp golv på kote ca. +14 og mønehøgde på kote ca. + 20,22.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og felles privat avlaupsanlegg.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 10.07.2015.

Det ligg føre tinglyst avtale om rett til påkobling til privat avlaupsanlegg og privat leidningsnett for vatn.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det ligg føre tinglyst avtale dater 18.06.2015 som viser at gbnr. 45/353 har vegrett i regulert veg over gbnr. 47/7.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 45/44 i skøyte av 23.03.2004.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av einebustad, bod, uteopphaldsareal, interne veger, parkering/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 har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg 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 (TEK 10), jf. pbl. § 29-5.

Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Ingeniør Aarland AS**, org.nr.**979971044**, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet

Føretaket **Ingeniør Aarland AS**, org.nr. **979971044** har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	L/S *	TILT.K L.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Ingeniør Aarland	979971044	s	1	Hele tiltaket, oppføring ny bolig
PRO	Ingeniør Aarland	979971044	s	1	Arkitektur

*S = Sentral godkjenning,

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var motteke den 12.02.2018, og søknaden var mangelfull då den var motteke.

Situasjonskart som var vedlagt søknad var uriktig. Kommunen etterspurte etter ein korrigert og riktig situasjonsplan og mottok ein justert situasjonsplan den 27.02.108.

Vidare var det ikkje vedlagt nabofråsegn frå eigar av gbnr. 45/ 120 om samtykke til at det kan plasserast ein bod på gnr. 45 bnr. 353, 0,4 meter frå eignedomen. Samtykke frå eigar av gnr. 45 bnr. 120 vart sendt på e-post 27.02.2018.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.02.2018 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAK

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Vurdering av dispensasjonsvilkår

Det er gjeve dispensasjon for omsøkte tiltak på følgjande vilkår:

1. *Tiltaka skal utførast i samsvar med situasjonsplan datert 12.08.2015 når det gjelder storleik, plassering, høgde etc.*

Omsøkte tiltak er plassert i samsvar med vilkår i dispensasjonsvedtaket.

2. *Eigedomsgrense mot gbnr. 45/120 må rettast før det vert gjeve løyve til tiltak.*

Det er tinglyst arealoverføring frå gnr. 45 bnr. 353 til gnr. 45 bnr. 120 på 191,5 m² den 20.08.2016.

3. *Det må søkjast om tilkopling til kommunalt vassverk.*

Det er søkt om og gjeve tinglyst løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 10.07.2015

Nabomerknad:

Det er kome inn nabomerknad frå heimelshavar til eigedom gnr. 45 bnr.47, 142 Karsten Andersen. Nabomerknaden gjeld bustaden si plassering og høgde.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden og har vist til at tiltaket i plan er plassert i samsvar med dispensasjonsvedtaket, og at høgdeplasseringa er lågare enn dispensasjonsvedtaket opnar for. Tiltaket får etter ansvarleg søkjer si vurdering ikkje ein dominerande plassering.

Tiltakshavar har etter plan- og bygningslova § 21-4 krav på løyve når omsøkte tiltak er i tråd med plan, lov og forskrift. Ein nabomerknad kan bare takast til følgje i den grad omsøkte tiltak vert til vesentleg skade eller ulempe for nabo. Den generelle er i nabolova § 2 som seier at ingen må ha, gjere eller sette i verk noko som er til vesentleg skade eller ulempe for naboeigedom. Etter ei naturleg språkleg forståing av ordlyden i nabolova er kriteriet strengt og det skal mykje til for at ein kan sei at det er til «vesentleg ulempe».

Kommunen har vore på synfaring på eigedomen og har vurdert tiltaket si plassering i høve naboeigedomen. Omsøkte tiltak vert plassert med utsikt mot baksida av fritidsbustaden på gnr. 45 bnr. 47,142. Det er andre bustader i området som har meir direkte innsyn mot eigedom gnr. 45 bnr. 47, 142 enn det omsøkte tiltak.

Når det gjeld høgder og storleik er omsøkte tiltak i samsvar med dispensasjonsløyve som sett klare vilkår for plassering i plan og høgde. Vilkåra i dispensasjonsvedtaket kan ikkje endrast eller fråvikast gjennom byggesakshandsaminga. Det er såleis dispensasjonsløyve som avgjer plasseringa.

Det er bygningsstyresmakta si vurdering at tiltaket, med omsøkte plassering i plan og høgde, ikkje er til «vesentleg ulempe» for nabo. Kommunen tek såleis ikkje nabomerknaden til følgje.

Eigar av gnr. 45 bnr. 47, 142 får vedtaket til klagevurdering.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, jf. §§ 20-2 og 20-3 vert det GODKJENT rammeløyve for oppføring av einebustad, garasje, parkering, bod, markterrasse, støttemurar og interne vegger på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.02.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 10.07.2015 , og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til felles privat avlaupsanlegg i samsvar med vilkår i utsleppsløyve.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkjørsle skal opparbeidast definert og trafiksikker.
6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må være innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

7. Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode: 10.2.1 Basisgebyr bygg for bustad/fritidsbustad Kr. 13 100,-

Sum totalt: **Kr. 13 100,-**

Gebyret skal være betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4(6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

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 saknr.: 18/337.

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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til 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 søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

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 byggesak Katrine Bjordal Midttun.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Katrine Bjordal Midttun
jurist byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ingeniør Aarland AS
Karsten Andersen

Eidsvågbakken 1 5105
Breisteinvegen 5111
205

EIDSVÅG I ÅSANE
BREISTEIN

Mottakere:
Øyvind Berg

Morvikbotn 220 5122

MORVIK