

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festestr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	(4)69	22					ALVER
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	VÅGSTAULE 59			5938	SÆBØVÅGEN		

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspårlige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av	Dato
vedlegges søknaden	
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	
Vedlegg nr. K -	

Varmesystem				
Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming	
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske panelovner		
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring	
<input checked="" type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)	
Foretak		Navn	
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson
			Divin ASK 91566769
E-post	E-post		
	DIVIN.ASK@GMAIL.COM		
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
		2/5-22	Divin ASK
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver		
	DIVIN ASK		



KOPI

KvalbeinArkitektur AS
Fabrikkgaten 5
5059 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 16/329 - 16/11748

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

Dato:
14.09.2016

Byggesak Gbnr 69/22 Vågstaule - tilbygg fritidsbustad - dispensasjon - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 271/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Vågstaule 59
Tiltakshavar : Aina og Øivin Ask
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad på eigedom gbnr 69/22 Vågstaule. Det er i søknaden opplyst at tiltaket får eit bygd areal (BYA) på ca. 43 m². Tilbygget skal nyttast til soveromsdel.

Det er i vedtak 255/2016 datert 25.08.2016 gjeve utsleppsløyve.

Det vert elles vist til søknad mottatt 11.02.2016 og supplert 29.02.2016, 25.07.2016 og 08.08.2016.

Saksutgreiing:

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 er definert som LNF-område. Tiltaket er ikkje i tråd med plan og det er såleis trong for dispensasjon.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 18.01.2016.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, bygningsstyresmakta 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.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt tiltakshavar ved brev av 18.02.2016, 29.04.2016 og 25.07.2016.

Manglane vart retta ved brev frå tiltakshavar av 08.08.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.08.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

VURDERING:

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.

Dispensasjon

Ved handsaminga av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak arealføremålet LNF (landbruk, natur og friluftsliv) vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbustaden, samt at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen er ein bygd, frådelt eigedom. Omsøkt tiltak ligg i eit område spredt bygd med einebustader og fritidsbustader, og nært opptil eksisterande infrastruktur. Ålmenta er allereie utestengt frå arealet. Tilhøva på eigedomen vert ikkje vesentleg endra ved oppføring av tilbygg. Landbruksinteressasne og naturinteressene for det aktuelle arealet er allereie sett tilside.

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjer sin eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av tilbygg vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfelle der arealføremål, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Bygningsstyresmakta finn at fordelande ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det gjeve DISPENSASJON og GODKJENT løyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad som vist i søknad av 08.08.2016 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

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 10.3.1	Basisgebyr	kr	5 600,00
-------------	------------	----	----------

KODE 9.1.3 Dispensasjon som gjeld arealføremål LNF for mindre tiltak på bygd eigedom kr 4 800,00

SUM kr 10 400,00

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.

Ferdigstilling

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Når arbeida er å sjå på som ferdige skal tiltakshavar skriftleg rapportere dette til kommunen på eige skjema. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Dokumentasjon for byggverket si plassering på tomta skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest vert utskrive.

Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 16/329

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.

Kopi til:

KvalbeinArkitektur AS

Fabrikkgaten 5 5059

BERGEN

Mottakere:

Øivin Ask