



Hammar-Kameratane AS  
Hella 60  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 18/131 - 18/1072

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

Dato:  
23.01.2018

## Byggesak gbnr 45/470 Langhøyane - Einebustad - løyve til tiltak i eit - trinn

Delegasjonssak nr.: 020/2018

**Adresse:** Langhøyane 75  
**Tiltakshavar:** Linn Kvamme og Alexander Lavik  
**Ansvarleg søkjar:** Hammar kameratane AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad i eitt – trinn om oppføring av einebustad på eigedom gnr. 45 bnr. 470 i Langhøyane. Det er opplyst at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på ca. 272,4 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 193,9 m<sup>2</sup>. I tillegg vert eit areal på ca. 36 m<sup>2</sup> nytta til parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 25% BYA.

Det er opplyst at tiltaket er prosjektert etter TEK10.

Det vert elles vist til søknad motteke 16.01.2018.

#### Planstatus

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

Tillat grad av utnytting er etter reguleringsplan 25% BYA.

#### Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.01.2018.

Det er vilkår at søylene på altanen er plassert innafor byggjegrensa og utstikk på altan ut over søylene er maks 1 meter.

### **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 offentleg avløp.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan.

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

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, 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 (TEK10), jf. pbl. § 29-5.

Tiltaket har ikkje krav til utforming som tilgjengeleg bueining. Etter opplyste frå ansvarleg søkjer fell krav om tilgjengelegheit vekk sidan bustaden ikkje inneheld alle hovudfunksjonane på eit plan i bustaden. Dette er i tråd med reglane i TEK 10/17.

### **Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

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

Føretaket **Hammar kameratane AS**, org.nr. 983091539, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **EA SMITH AS avd. HIBA HUS**, org.nr. **816051142** har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet prosjekterande (**PRO**) arkitekttur inkl. bygn. fysikk/enebolig (konstruksjonssikkerhet gjelder kun vedr. Trearbeiderne – ikkje PRO mur/betong)

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling AS**, org.nr. **987321679**, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet prosjektering (**PRO**) prosjektering stikningsdata.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kåre Kristian Soltvedt**, org.nr. **971020709**, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde for prosjektering (**PRO**) av veg, utearealer og landskapsutforming.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **HOLE VVS AS org. Nr. 999540708**, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet prosjektering( **PRO**) av rørlegger arbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org. Nr. **983091539**, har søkt ansvarsrett for prosjektering( **PRO**) av våtrom.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling AS**, org.nr. **987321679**, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet prosjektering ( **PRO**) utstikking av tiltak, innmåling.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kåre Kristian Soltvedt**, org.nr. **971020709**, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde for utføring av veg- og grunnarbeider.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Alfred Mjelde**, org. nr. **970183116**, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet utføring (UTF) for murar og støypearbeid inkl. radon.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **HOLE VVS AS org. nr. 999540708**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområdet utføring (UTF) av rørlegger arbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS, org. nr. 983091539**, har erklært ansvarsrett for utføring (UTF) av våtrom.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS, org. nr. 983091539**, har erklært ansvarsrett for utføring (UTF) av tømrrarbeid og ventilasjon.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Sjølvbyggjar **Alexander Lavik**, har erklært ansvarsrett som sjølvbyggjar for ansvarsområdet utføring (UTF) av stålpipeline.

Sjølvbyggjar har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	S *	TILT.KL.	ANSVAROMRÅDE
<b>SØK</b>	Hammar-Kameratane AS	983091539	S	1	Ansvarleg søker
<b>PRO</b>	EA SMITH AS avd. HIBA HUS	816051142	S	1	Arkitektur inkl. bygn. fysikk/enebolig
<b>PRO</b>	Vest Oppmåling	987321679	s	1	Prosjektering stikningsdata
<b>PRO</b>	Kåre Kristian Soltvedt	971020709	-	1	Prosjektering av veg, utearealer og landskapsutforming
<b>PRO</b>	Alfred Mjelde	970183116	-	1	Prosjektering murar og støypearbeid inkl. radon
<b>PRO</b>	Hammar-Kameratane	983091539	S	1	Prosjektering våtrom
<b>UTF</b>	Vest Oppmåling AS	987321679	S	1	Utføring utstikking av tiltak, innmåling
<b>UTF</b>	Kåre Kristian Soltvedt	971020709	-	1	Utføring veg- og grunnarbeider
<b>UTF</b>	Alfred Mjelde	970183116	-	1	Utføring murar og støypearbeid inkl. radon
<b>UTF</b>	HOLE VVS AS	999540708	s	1	Utføring rørlegger arbeid
<b>UTF</b>	Hammar-Kameratane	983091539	s	1	Utføring våtrom
<b>UTF</b>	Hammar-Kameratane	983091539	S	1	Utføring tømrrarbeid og ventilasjon
<b>UTF</b>	Sjølvbyggjar Alexander Lavik	-	-	1	Utføring stålpipeline
<b>KTR</b>	Kleivdal Taksering AS	916271654	S	1	Kontroll av våtrom

<b>KTR</b>	Kleivedal Taksering AS	916271654	S	1	Kontroll av lufttetthet i bolig
------------	---------------------------	-----------	---	---	---------------------------------

\*S = Sentral godkjenning.

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 SAK kapittel 10.

#### **VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:**

Kommunen finn at tiltaket kan godkjennast som omsøkt.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no). Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist:**

Søknaden var komplett og klar for handsaming 16.01.2018 og frist for sakshandsaming etter plan og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå 16.01.2018.

#### **VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt – trinn som omsøkt for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført 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.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk. Løyve til påkopling er gjeve i sak 18/129 den 18.01.2018. i samsvar med løyve til påkopling av dato 18.01.2018.
5. Tiltaket skal knytast til offentlig avlaupsanlegg. Løyve til påkopling er gjeve i sak 18/129 datert 18.01.2018.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
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.
  2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

## Mynde

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

### 1. Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 30.03.2017 vert det følgjande gebyr i saka:

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

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

### 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 søknaden om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/131 – 18/1072.

**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.*

**Mottakere:**

Hammar-Kameratane AS

Hella 60

5936

MANGER