



Gina Taule Hella og Øystein Skiftesvik
Selfallet 72
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1922 - 14/7749

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:
19.08.2014

Byggesak Gbnr 45/438 - Riving av løe og oppføring av tre einebustadar i rekke - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 157/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Selfallet 72 A, B, C**

Tiltakshavar : Hella Gina Taule og Skiftesvik Øystein

Ansvarleg søker : Villanger & Sønner as

Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om riving av løe og oppføring av tre einebustadar med carport/bod i rekke. Bruksareal (BRA) er opplyst til å vere på ca. 480 m² og bygd areal (BYA) på ca. 377 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 38,79 %

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.06.14.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Selfallet er definert som bustadområde.

Tillat grad av utnytting er etter reguleringsplan er 20 % TU.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

Dispensasjon

Godkjenning av tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav om tillat grad av utnytting på 20 % TU.

Det er i sak 089/13, datert 13.11.2013 gjeve dispensasjon med slikt vedtak:

PLT-089/13 VEDTAK:

Det vert gjeve dispensasjon i frå TU på tomt B1 gnr 45 bnr 320. Ny TU vert sett til maksimum TU=40%. Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

- 1. Føringar for utbygging av heilårsbustader i kommuneplanen og reguleringsplan for Selfallet skal følgjast.*
- 2. Mønehøgde på parsell 2 skal vere M+24 og gesimshøgde G+15. Mønehøgde på parsell 1 skal vere M+24,5 og gesimshøgde G+16.*
- 3. Planeringshøgde på parsellane skal følgje tomtane ved sida av.*
- 4. Situasjonsplan som syner tilhøva, samt terrengprofilar for eksisterande og nytt terreng skal godkjennast i samband med søknad om tiltak.*

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak lov og plan ikkje vert vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§19-2 jf. 12-4, samt naturmangfaldslova §§ 8–12.

Byggesaksmynde i Radøy kommune legg til grunn at parsell 1 og parsell 2 er ombyta i kartet som ligg til grunn for dispensasjonsvedtaket. Parsell 1 ligg lengst aust og har G +16, parsell 2 ligg lengst vest og har G + 15. Vurderinga er gjort ut frå saksutgreiinga og planeringshøgde på naboeigedomar.

Nabovarsel

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

Plassering

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15 og mønehøgde på kote ca. + 23,7

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 15.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 14.05.14. Avstand til nabogrense er opplyst å vere 6 meter.

Tiltaket er plassert innafor byggjegrænse i plan.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp. Det ligg føre tinglyst rett til å føre fram leidningar.

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.

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 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).

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkt 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 omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Villanger & Sønner AS**, org.nr. (925580376), har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. (988410586), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering av innvendige og utvendige rørinstallasjonar. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Anko AS**, org.nr. (980538613), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering oppbygging av eigedom, plassering av bustad samt uteopphalds- og parkeringsareal. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Nordbohus AS**, org.nr. (986953612), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering av arkitektur og planløsning. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Nordbohus AS**, org.nr. (986953612), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering av bustadens fundament, konstruksjonar, radonsikring, våtrom og membran. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Flexit AS**, org.nr. (926398806), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering av bustadens ventilasjonssystem. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Joakim Hella Ulvatn (sjølvbyggjar) har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring av riving løe. Han har lagt frem dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning som sjølvbyggjar

Føretaket **Entrpr. Rune Ulvatn AS**, org.nr. (853167452), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring graving, sprenging, grøfting og planering. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entrpr. Rune Ulvatn AS**, org.nr. (853167452), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utstikking og innmåling av bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Villanger & Sønner AS**, org.nr. (925580376), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring fundament og radonsikringstiltak. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Villanger & Sønner AS**, org.nr. (925580376), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrararbeid, ventilasjonsinstallasjonar og våtrom vegg. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hjelmås VVS AS**, org.nr. (988410586), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utvendige og innvendige rørinntallasjonar. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Fargehuset Villanger AS**, org.nr. (989007858), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, belegg våtrom. Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synleggjer naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for UTF.

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. (986462929), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KTR, kontroll av lufttetthet i bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo Eigedom AS**, org.nr. (986462929), har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KTR, kontroll av våtrom i bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søkjar ved e-post 07 og 08.07.14 Manglane er som følgjer:

- Det ligg ikkje føre fullmakt frå tiltakshavar for signering av søknad.
- Det ligg ikkje føre heimelshavarfråsegn frå eigar gnr. 45 bnr. 441 for tiltak på denne eigedomen.
- Søknad om ansvarsrettar er mangelfull.

Manglane er retta ved brev frå ansvarleg søker.

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

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.08.14 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og e vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for riving av løe og oppføring av tre einebustader med carport/bod i rekkje 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, 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
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafiksikker, og i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert 14.05.14.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
 3. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan må være oppfylt.
 4. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf. § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) /23-7 (KTR) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK L/S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Villanger & Sønner as, org.nr. (925580376)	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Hjelmås VVS as, org.nr. (988410586)	S	PRO	1	Prosjektering av innvendige og utvendige rørinstallasjonar.
Anko as, org.nr. (980538613)	S	PRO	1	Prosjektering oppbygging av eigedom, plassering av bustad samt uteopphalds- og parkeringsareal.
Nordbohus as, org.nr. (986953612)	S	PRO	1	Prosjektering av arkitektur og planløyising.
Nordbohus as, org.nr. (986953612)	S	PRO	1	Prosjektering av bustadens fundament, konstruksjonar radonsikring, våtrom og membran.
Flexit as, orgnr. (926398806)	S	PRO	!	Prosjektering av bustadens ventilasjonssystem.
Joakim Hella Ulvatn (sjølvbyggjar)	L	UTF	1	Utføring riving av løe
Entrpr. Rune Ulvatn as, org.nr. (853167452)	S	UTF	1	Utføring graving, sprenging, grøfting og planering.
Entrpr. Rune Ulvatn as, org.nr. (853167452)	S	UTF	1	Utføring utstikking og innmåling av bustad.
Villanger & Sønner as, org.nr. (925580376)	S	UTF	1	Utføring fundament og radonsikringstiltak.
Villanger & Sønner as, org.nr. (925580376)	S	UTF	1	Utføring tømrararbeid, ventilasjonsinstallasjonar og våtrom vegg.

Hjelmås VVS as, org.nr. (988410586)	S	UTF	1	Utføring utvendige og innvendige rørinstallasjonar
Fargehuset Villanger as, org.nr. (989007858)	L	UTF	!	Utføring belegg våtrom.
Majo Eigedom as, org.nr. (986462929)	S	KTR	1	Kontroll av lufttetthet bustad.
Majo Eigedom as, org.nr. (986462929)	S	KTR	1	Kontroll av våtrom bustad.

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal 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 føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

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 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 11.2.1	Basisgebyr bustad kr. 10.500,- x 3 stk.	kr	31 500
Kode 11.2.7	Lokal godkjenning av ansvarsrett, kr 770 x 2 stk.	kr	<u>1 540</u>
	Totalsum	kr	<u>33 040</u>

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.

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 søkjar 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 gjenstående arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande 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.: 14/1922

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 konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Gina Taule Hella og Øystein
Skiftesvik
Villanger & sønner

Selfallet 72

5936

MANGER