



Grung Arkitektur as
Pb. 29 Fantoft
5899 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2115 - 14/8235

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

Dato:
30.07.2014

Byggesak Gbnr 27/104 Kvalheim øvre - fritidsbustad - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 166/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Marøyvegen 223**

Tiltakshavar : Dikkedammen as

Ansvarleg søker : Grung arkitektur as

Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 91 m² og bygd areal (BYA) på ca. 103 m. Utnyttingsgrad er opplyst til å vere 17% TU.

Reguleringsplanen seier ikkje noko utnyttingsgrad på tomta. Forskrift til reguleringsplan pkt. 3.1.4 seier at maks. storleik på fritidsbustader skal vere 120 m² bruksareal (BRA). Tiltaket er såleis i tråd med reguleringsplanen.

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

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.07.2014.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Øvre Kvalheim/Nordre Kvalheimsneset er definert som fritidsbustadområde.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

Dispensasjon

Fritidsbustaden er tilpassa gjeldane føresegner og godkjenning av tiltaket synest ikkje å krevje dispensasjonar.

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. + 18.25 og mønehøgde på kote ca. + 22.66.

Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 18.10.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 26.06.2014. Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 4 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. Ansvarleg søker opplyser at søknad om tilknytning til offentleg leidningsnett skal vere innsendt av ansvarleg rørleggjar. Radøy kommune kan ikkje sjå å ha mottatt denne søknaden.

Før tiltaket vert knytt til offentleg vassverk skal det liggje før godkjent søknad for tilknytning til offentleg vassverk.

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. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Ansvarleg søker opplyser at tomten er forholdsvis flat og at tiltaket ikkje har behov for skyting då tomten vert maseutskifta og heva med komprimerte og drenerte massar.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at: Omsøkt tiltaks møneretning og plassering er etter ansvarleg søker si meining i samsvar med arkitektens intensjonar i tidlegare foreslått bebyggelsesplan. Hovedform og uttrykk er tradisjonelt, men fasadar med vindusinndeling er gitt en noe med modernistisk uttrykk Fritidsbustaden får liggjande trekledning tenkt med mørk jordfarge ihh. til gjeldane føresegner.

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 **Grung arkitektur as**, org.nr. 891407262, har søkt ansvarsrett som ansvarleg søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Grung arkitektur as**, org.nr. 891407262, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, overordna prosjektering arkitektur og bygning.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, oppmålingsteknisk prosjektering og plassering av fritidsbustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kvalheim VVS as**, org.nr. 988408700, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering rørinstallasjonar.

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 PRO.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utstikking av husplassering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kvalheim VVS as**, org.nr. 988408700, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring rørinstallasjonar og sanitærutstyr.

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 PRO.

Føretaket **Kåre K. Soltvedt**, org.nr. 971020709, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn/terrengarbeid inkl. VA-leidningar, betongarbeid, ringmur, såle og radon sperreduk.

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 **Thorli Murmester Forretning as**, org.nr. 977388147, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring mur-, flis- og membranarbeid, pipe- og eldstadsarbeider.

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 **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983091539, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrrarbeid/trekonstruksjonar.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 07.07.2014 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3/12 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av fritidsbustad 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 trafikksikker, og i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert 26.06.2014.
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) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK L/S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVARSOMRÅDE
Grung arkitektur as, org.nr. 891407262	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Grung arkitektur as, org.nr. 891407262	S	PRO	1	Overordna prosjektering arkitektur og bygning.
Vest Oppmåling AS, org.nr. 987321679	S	PRO	1	Oppmålingsteknisk prosjektering og plassering av
Kvalheim VVS as, org.nr. 988408700	L	PRO	1	Prosjektering rørinstallasjonar.
Vest Oppmåling AS, org.nr. 987321679	S	UTF	1	Utføring utstikking av husplassering.
Kvalheim VVS as, org.nr. 988408700	L	UTF	1	Utføring rørinstallasjonar og sanitærutstyr.
Kåre K. Soltvedt, org.nr. 971020709	L	UTF	1	Utføring grunn/terrengarbeid inkl. VA-leidningar, betongarbeid, ringmur, såle og radon sperreduk.

Thorli Murmester Forretning as , org.nr. 977388147	L	UTF	1	Utføring mur-, flis- og membranarbeid, pipe- og eldstadsarbeider.
Føretaket Hammar- Kameratane AS, org.nr. 983091539	S	UTF	1	Utføring tømrararbeid/tre-konstruksjonar.

*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.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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 10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	10 500
Kode 11.2.7	Lokal godkjenning av ansvarsrett, kr 770 x 3 stk.	kr	<u>2 310</u>
	Totalsum	kr	12 810

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 søkjer 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 leggast 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 gjenståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende 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.: 14/2115

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:

Grung Arkitektur as
Dikkedammen as

Pb. 29 Fantoft 5899
Marøyvegen 200 5937

BERGEN
BØVÅGEN