



Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referansar:

Dykkar:

Vår: 18/2362 - 18/14608

Saksbehandlar:

Stian Marøy

Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:

08.10.2018

Byggesak Gbnr 28/126 Kvalheim nedre - einebustad - løyve i eitt-steg

Delegasjonssak nr.: 261/2018

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Marøyvegen 23
Tiltakshavar : Trude M. L. Askeland og Terje O. Askeland
Ansvarleg søker : Hammar-kameratane AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak i eitt-steg

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 173 m² og bygd areal (BYA) ca. 188 m². I tillegg er det avsett 36 m² til parkering. Utnytingsgrad er opplyst til 27,18 % BYA.

Det vart i sak 131/12 gjeve rammeløyve og IG grunnarbeid og i sak 111/13 vart det gjeve IG for resterande arbeid med vilkår. Då bustaden vart ført opp utan at vilkåra i løyvet vart oppfylt gjekk løyvet ut etter 3 år. Mottatt søknad gjeld derfor bustad som allereie er oppført, men søkjast som nybygg då det ikkje førelegg eit gyldig løyve.

Det vert elles vist til søknad motteke 04.10.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Kvalheim nedre, gnr.28 bnr.1./ 12602006000100 er definert som bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA. Maks byggehøgde på eigedomen er på kote + 21,0.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er unntatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3.

Dette med bakgrunn i at tiltaket tidlegare har vore godkjent og at det ikkje er noko endring frå den opphavlege godkjenninga.

Fråvik frå TEK 10 angående lufttettleik

Det er søkt fråvik frå TEK 10 ang. tettleik med desse argumenta:

Det søkjast med dette om fråvik frå TEK.

Grunnen er att det ved oppføring var følgd TEK10 før revisjonen i 1.1.2016, der ein hadde lågare krav til energi.

Energiramma for småhus var; 120 + 1600/m² oppvarma BRA (kWh/m² oppvarma BRA pr.år)

Mot TEK10 siste revisjon: 100 + 1600/m² oppvarma BRA (kWh/m² oppvarma BRA pr.år)

Har lagt ved energiberekninga (vedlegg F2) frå 2012, denne syner att bustaden var forut for si tid, og har generelt U-verdiar som tilfredstiller minimumskrava i TEK10 siste revisjon, bortsett frå luftlekkasjetal som var satt til 2,19.

Ved utføring vart denne målt til ein betrakteleg lågare verdi på 1,6 noko som berre er 0,1 under dagens minimumskrav i TEK10 (jf. overgangsbestemmelsar i TEK17 §17-2).

Det søkjast såleis om fråvik frå TEK når det gjeld lufttettleik.

Eg har bevisst ikkje lagt meg på linja med «spesifikke energiltak» jf. TEK 10 §14-2(2), då det er gjennomført energiberekning som syner att energiramma er holdt iht. energiramma før 1.1.16, det kan og nemnast att det vart nytta isolasjon i taket som held ein u-verdi som er 0,03 lågare enn energiberekninga, og når lekkasjetalet er søkt om fråvik frå vert det uansett så lite avvik frå ramma, att ein generelt heldt krava i TEK10 kapittel 14.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 13.01.2012.

Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 19,6 og planeringshøgde på kote + 15,4.

Føresegn § 3.2.2 stiller krav til at framtidig garasje skal vera vist på situasjonsplanen sjølv om denne ikkje skal søkjast og byggjast nå. Dette er ikkje illustrert, men det er vist biloppstilling for 2 bilar. Då bustaden tidlegare har blitt gjeve løyve til gjeldande plassering utan ytterlegare planar angående garasje, blir det gitt aksept for denne mangelen

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avlaup.

Bustaden er knytt til det kommunale vassverket og det blir betalt vassgebyr.

Det leggjast til grunn at privatrettslege forhold angående tilknytning til privat avlaupsanlegg for feltet er ivaretatt.

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.

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.

Det er gjeve redusert krav til lufttettleik, sjå vurdering under.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Hammar-kameratane AS**, org.nr. 983 091 539, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-kameratane AS**, org.nr. 983 091 539, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for arkitekturprosjektering inkl. landskapsutforming, støypearbeid, pipe, våtrom, plassering og sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett.**

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-kameratane AS**, org.nr. 983 091 539, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for husplassering, murar og støypearbeid inkl. pipe og våtrom, sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett, tømrararbeid, ventilasjon og veg- og grunnarbeider.**

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kleivdal Taksering AS**, org.nr. 916 271 654, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **kontroll for våtrom og lufttettleik i bustad.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	SENTRAL GODKJENNING	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Hammar-kameratane AS , org.nr. 983 091 539	(X)	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Hammar-kameratane AS , org.nr. 983 091 539	(X)	PRO	1	Arkitekturprosjektering inkl. landskapsutforming, støypearbeid, pipe, våtrom, plassering og sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett
Hammar-kameratane AS , org.nr. 983 091 539	(X)	UTF	1	Husplassering, murar og støypearbeid inkl. pipe og våtrom, sanitæranlegg med tilhøyrande leidningsnett, tømrararbeid, ventilasjon og veg- og grunnarbeider
Kleivdal Taksering AS , org.nr. 916 271 654	X	KONTROLL	1	Våtrom og lufttettleik i bustad

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.

VURDERING

Fråvik frå TEK 10 angående lufttettleik

Målingane viser at bustaden tilfredsstiller krava til TEK 10 med unntak av luftlekkasjetal. Ved førre søknad vart det oppgitt eit luftlekkasjetal på 2,19, som var i tråd med gjeldande forskrift. Etter dagens krav skal luftlekkasjetalet ikkje vera større enn 1,5. Ansvarleg søkjar opplyser at ved test er det reelle talet målt til 1,6, som berre er 0,1 over å tilfredsstilla TEK 10. Då bustaden allereie er oppført og vart søkt om den gang, i tillegg til at verdien er så minimal, blir det gitt fråvik frå lufttettleik. Dette i tråd med Plan- og bygningsloven § 31-2, fjære ledd:

«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig

for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.»

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.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-steg for oppføring av ein bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 13.01.2012 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.

Me gjer merksam på at bustadfeltet har mellombels bruksløyva for VVA-anlegg og at kommunen på grunnlag av dette berre skriv ut mellombels bruksløyve for bustadane i feltet.

Mynde

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

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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. 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 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.

Plassering av bygning på tomta skal dokumenterast seinast saman med førespurnad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve for oppdatering av kommunen sitt kartverk. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

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.: 18/2362

Gebyr

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

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.1	Basisgebyr bygg for bustad	1	13 100,-
	Totalt gebyr å betala		13 100,-

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

Klage på gebyr

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.

Klage på vedtak:

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 ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy
ingeniør/byggesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Terje Oseberg Askeland	Liaflaten 120	5132	NYBORG
Trude Merete Landvik Askeland	Liaflaten 120	5132	NYBORG

Mottakere:

Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER
----------------------	----------	------	--------