



Langhøyane AS
Statsminister Michelsesveg 38
5230 Paradis

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2465 - 18/16193

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

Dato:
07.11.2018

Løyve til oppføring av Einebustad - gbnr 45/473 Langhøyane

Delegasjonssak nr.: 291/2018

Administrativt vedtak. Saknr: 291/2018

Tiltakshavar: Langhøyane AS
Ansvarleg søkjar: Sandland Holding AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Adresse: Langhøyane

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 153 m² og bygd areal (BYA) 117m². Ferdig planert terreng er oppgeve på kote +14 moh og med ei mønehøgde på + 22,2 og ei gesimshøgde på + 20,2. I tillegg vert eit areal på ca. 36m² nytta til parkering. Utnyttingsgrad er opplyst til 14,83 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.10.2018 og supplert den 01.11.2018 og 9.11.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev datert 29.10.2018 samt e-post den 9.11.2018. Dokumentasjon vart motteken ved e-post frå ansvarleg søkjar 01.11.2018 og den 13.11.2018. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Frist for handsaming er 3 veker frå komplett søknad jf. pbl. § 21-7 jf. SAK § 7-2.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langhøyane 2011000100 og er definert som område for bustader og frittliggjande småhus. Tiltaket er såleis i tråd med plan.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 10.09.2018.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunalt avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilkopling til kommunal vassleidning og tilkopling til offentleg avlaupsleidning den 15.11.2018 i sak 18/2536.

Som det kjem fram av løyve skal alt arbeid utførast etter Radøy kommune sine kommunaltekniske VA norm for denne type arbeid. Tilknytning skal skje i kum.

Det er ikkje vist stikkleidningar til vatn og avløp i situasjonsplanen. Kommunen legg til grunn at stikkleidningane er ei del av søknaden. Før arbeida vert sett i gang må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar plassering av stikkleidningar.

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 følgjer av godkjent reguleringsplan.

I føresegna i reguleringsplanen er det krav om at bustadane skal ha plass til garasje og minst to oppstillingsplasser på eigen grunn. 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 (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 24.10 og supplert den 01.11. og 13.11.2018.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse 1 til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av einbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.09.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. **Før arbeida settast i gang må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar vatn- og avløypsløysingar.**
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og offentleg avlaup. Det er søkt om tilkopling til offentleg vassverk og offentleg avlaup den 05.11.2018, saknr: 18/2536.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
5. 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.

Mynde

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

Gebyr

Med heimel i plan og bygningslova §33-1 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	kr. 13 100,-
Kode: 10.2.11	Mangelfull sak m/melding til søkjer	kr. 2 400,-
Totalt gebyr:		kr. 15 500,-

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2465

Ansvar

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

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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

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:

Langhøyane AS	Statsminister	5230	Paradis
	Michelsesveg 38		
Sandland Holding AS	Statsminister	5230	Paradis
	Michelsensveg 38		