

Radøy kommune
Teknisk forvaltning
Radøyvegen 1690,
5936 Manger

Sendes på epost: postmottak@radoy.kommune.no

Bergen, 18.12.2018
E-post: randi.hansen.vaage@stieglerwks.no
Ansvarlig advokat: Randi Hansen Våge

Vår ref. 13720

Klage på vedtak om avslag ferdigattest datert 27.11.18 Byggesak gbnr 45/7 Manger/Selfallet – Ferdigattest – Avslag

På vegne av Entreprenør Rune Ulvatn AS påklages herved vedtak vedrørende avslag på søknad om ferdigattest, avslag datert 27.11.18. Klagen er inngitt rettidig.

Bakgrunn for saken:

Undertegnede har denne høsten hatt korrespondanse med Radøy kommune vedrørende spørsmål om rettmessigheten og hensiktsmessigheten i et krav fra kommunen om at tiltakshaver må søke om tillatelse på nytt. Tiltaket (veg) er bygget eksakt ihht innsendte søknadsdokumenter, som er godkjent av kommunen på forhånd. Vegen er godkjent og bygget i 2007.

Det anføres å være «for enkelt» når kommunen i brev til ansvarlig søker Haugen VVS AS datert 09.04.18 skriver at «*Dersom vegen skal ha ei anna høgdeplassering enn det som kjem fra av løyvet må det søkast om endra høgdeplassering og dispensasjon fra reguleringsplanen*». For det første er det et spørsmål om vegen i det hele tatt er bygd med en annen høydeplassering enn det som fremkommer av tillatelsen. Her mener tiltakshaver klart at vegen er bygget helt i tråd med tillatelsen. For det andre er det et spørsmål om hvem som bærer risiko og hvilke konsekvenser det har idag, dersom det er slik at faktisk høyde, tilsvarende godkjent høyde, viser seg å ikke være i tråd med godkjent reguleringsplan. Det er pr i dag uklart om reguleringsplanen angir byggehøyde på en slik måte at den aktuelle høydeforskjell på + 0,58 (på det meste), forutsetter dispensasjon.

Tiltakshaver er helt uenig med kommunens syn på saken. For tiltakshaver er det klart at

søknaden om tiltak har vært utformet i tråd med reguleringsplanen, og tiltaket er godkjent slik det er omsøkt. Og tiltaket er også bygget ihht søknadsgrunnlaget – for 11 år siden.

Klagegrunnlaget i saken fremkommer av korrespondansen med kommunen, og det vises derfor til dokumentene i slik rekkefølge:

1. Brev fra Radøy kommune til ansvarlig søker Haugen VVS AS datert 09.04.18
2. Brev fra advokat Våge til Radøy kommune datert 03.09.18, med 12 dokumenter vedlagt
3. Svarbrev fra Radøy kommune datert 19.09.18
4. Brev fra advokat Våge til Radøy kommune datert 16.10.18
5. Svarbrev fra Radøy kommune datert 31.10.18
6. Søknad om ferdigattest VVA datert 12.11.18 til Radøy kommune
7. Radøy kommunes vedtak om avslag datert 27.11.18

Jeg viser bl.a til mitt brev av 03.09.18, hvor det gjøres en bred gjennomgang opp mot sakens dokumenter som jeg har tilgang til. Jeg gjør oppmerksom på at det kan finnes flere relevante dokumenter i kommunens arkiv, som kan opplyse reguleringsprosessen og godkjenningsprosessen. Jeg viser også til mitt brev av 16.10.18, som besvarer flere av kommunens momenter i saken. Begge brevene herfra til kommunen inngår i klagen.

Jeg anfører til saken:

Dersom man skulle legge kommunens syn til grunn, har kommunen uansett ikke besvart eller gitt en fyllestgjørende forklaring knyttet til følgende relevante spørsmål:

1. Hvorfor har ikke kommunen gitt avslag på søknaden om plangodkjenning, dersom søknadsgrunnlaget ikke var i tråd med reguleringsplanen?
2. Hvorfor avviste ikke kommunen søknaden om tiltak, dersom søknaden ikke var i tråd med reguleringsplanen?
3. Hvorfor påla ikke kommunen tiltakshaver å søke om dispensasjon fra reguleringsplanen, dersom tegningsgrunnlaget viste at det var behov for dispensasjon?

Det synes uansett klart at dersom man legger kommunens syn til grunn, så er kommunens saksbehandling av søknaden om godkjenning av tekniske planer samt søknaden om godkjenning av tiltaket beheftet med saksbehandlingsfeil. Når dette er saken, må man i dag vurdere om saksbehandlingsfeilene har hatt betydning for vedtakets innhold vedrørende godkjenning av omsøkt tiltak jfr Fvl § 41. Et krav om å skulle søke på nytt er uansett ikke riktig vei å gå, nå snart 12 år etter godkjenningen og gjennomføringen av tiltaket. Det anføres uansett at saksbehandlingsfeilene som kommunen har stått for, ikke har hatt bestemmende betydning for at tiltaket ble godkjent som omsøkt.

Det ble fra ansvarlig søker sendt inn to søknader til kommunen; søknad om godkjenning av tekniske planer, og søknad om bygge-godkjenning av tiltaket. Jeg kan ikke se ut fra tilgjengelige dokument her, at det er fattet et formelt vedtak i saken om godkjenning av de tekniske planer. Dette forhold må eller kan forstås slik at kommunens godkjenning er gjort uten formelt vedtak, da godkjenning av tekniske planer utgjør en forutsetning for å få igangsettingstillatelse. Dette følger av kommunens praksis men også at inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Se utbyggingsavtalen vedlagt, hvor det også fremgår at de tekniske planene inngår som vedlegg til den inngåtte utbyggingsavtalen. Jeg viser dessuten til at kommunens godkjenning datert 08.02.07 også utgjør igangsettingstillatelse i saken (ett- trinns behandling), og at det ut fra dette er utenkelig at de tekniske planer ikke var ansett som godkjent på dette tidspunkt. Det bemerkes at igangsettingstillatelsen her er gitt på vilkår, og at det måtte forventes at det i vedtaket ble stilt vilkår om godkjenning av de tekniske planene, dersom det på dette tidspunkt ble ansett at planene ikke enda var godkjent.

Alternativ synsmåte på det forhold at det ikke er fattet et formelt vedtak om godkjenning av tekniske planer, er at dette utgjør en saksbehandlingsfeil fra kommunens side. I denne forbindelse anfører jeg at saksbehandlingsfeilen ikke har hatt innvirkning på vedtaket om godkjenning datert 08.02.07, og at feilen er uten betydning for gyldigheten av godkjenningen datert 08.02.18.

I kommunenes første svarbrev av i høst, datert 19.09.18, synes kommunen å sette opp et kunstig og ikke lovhjemlet skille mellom kommunens tekniske etat og byggesaksetaten. Kommunen hevdet dessuten at de tekniske planene innkam til kommunen først i forbindelse med utbyggingsavtalen, men dette er feil og er også tilbakevist i mitt brev av 16.10.18.

Det er uansett merkelig av kommunen å forklare godkjenningen av tiltaket med at kommunen ikke vurderte – og heller ikke skulle vurdere - det detaljerte tegningsmaterialet ved godkjenningen den 08.02.07, men at det var tilstrekkelig å kun vurdere plantegningene. Realiteten i dette er at kommunen selv sier at man faktisk ikke har vurdert tiltaket tilstrekkelig; jeg antar jo at kommunen er enig i at søknaden uansett skulle vurderes opp mot plangrunnlaget, og dersom kommunen i dag påstår at det var tilstrekkelig å vurdere tiltaket kun ihht en plantegning, så sier jo kommunen faktisk derved at høydeplassering ikke var å anse som et relevant plantema i denne konkrete saken. Da kan det heller ikke bli riktig i dag å kreve innsendt en dispensasjonssøknad knyttet til høydeplasseringen av vegen. Jeg viser for øvrig til at premissene til vedtaket av 08.02.07 spesifikt gjør en henvisning til «detalj- og teikningsgrunnlaget» som siv.ing Arne Haugen VVA-prosjektering hadde stått for (ca midt på side 3 i vedtaket).

Kommunen omtaler det forhold at vegen er søkt om og gitt tillatelse til i tråd med reguleringsplanen, som om/slik at det skal være gitt et vilkår i godkjenningen av 08.02.07 om at tiltaket måtte følge reguleringsplanen. Dette er selvsagt ikke saken. Det ligger til byggesaksmyndighetens oppgave å vurdere om det omsøkte tiltak er i samsvar med plan eller

ikke. Man utsteder ikke tillatelser med vilkår om at planen må følges, slik at kommunen skal slippe å se hen til reguleringsplanen ved behandlingen av søknaden. Dessuten viser jeg til at det fremgår eksplisitt i vedtaket av 08.02.07 at «Tiltaket er etter kommunen si vurdering i tråd med planen» (ca midt på side 2 i vedtaket).

Uansett viser jeg til, som tidligere redegjort overfor Radøy kommune, at vedtaksteksten datert 08.02.17 nettopp gjør det klart at saken er vurdert og godkjent etter (dagjeldende) pbl § 70, som gjelder plassering av tiltaket, herunder høydeplassering. Ved dette har kommunen helt klart tatt stilling til vegens høydeplassering.

Det er ingen automatikk i, og kommunen har heller ikke godtgjort, at tiltaket slik det er godkjent forutsetter dispensasjon fra plan. Klager har vist til overfor kommunen at vegens høyde i reguleringsplan ikke har vært gjenstand for en begrunnet planvurdering i reguleringsprosessen. Se nærmere om dette i mitt brev datert 03.09.18. Da tiltaket ble bygge-godkjent må man forutsette at det ble behandlet med bakgrunn i reguleringsplanen og øvrig lovverk, basert på det detaljerte tegningsgrunnlaget som lå i søknaden.

Det er videre klart at kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse i saken, sist ved vedtak datert 19.02.10. Dette bruksløyvet oppgir spesifikt hva som kan utgjøre kommunens krav til tiltakshaver før det gis ferdigattest. Det må være klart at det som her er oppgitt danner rammen for hva kommunen kan stille krav om, før kommunen er pliktig å utferdige ferdigattest for tiltaket.

For dette tema henvises det til Byggesaksforskriften (SAK10), § 8-1 Ferdigstillelse av tiltak, sjette ledd punkt a). Det heter her at:

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

a)

ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller

Det anføres at det ikke gjensto alvorlige forhold etter midlertidig brukstillatelse, og at foretak med ansvarsrett har avgitt de aktuelle erklæringer. Jeg bemerker at verbet «gjensto» står i preteritumsform, dette indikerer språklig sett at vurderingstidspunktet for om det «gjensto

alvorlige forhold» er den gangen, dvs på tidspunktet da midlertidig brukstillatelse ble vedtatt.

På denne bakgrunn foreligger det i dag ikke hjemmel for kommunen til å nekte ferdigattest i saken. Jeg viser til veiledningen til forskriften, utgitt av Direktoratet for byggkvalitet, hvor regelen begrunnes slik

Generelt

Mange byggetiltak mangler ferdigattest. Dette gjelder spesielt eldre bygninger. For å sikre lik behandling av søknader om ferdigattest i eldre byggesaker, presiserer bestemmelsen når kommunen skal gi ferdigattest.

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010 og tiltaket har midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest på nærmere angitte vilkår. Bestemmelsen gjelder alle typer byggverk

Det anføres at forskriftgiver har bestemt at det er et vesentlig hensyn å sikre lik behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker, og at dette er bakgrunnen for regelen. Regelen i byggesaksforskriften § 8-1 sjette ledd pkt a griper «rett inn i» problematikken i aktuell sak, hvor kommunen nå synes å ville tillate at etterfølgende omstendigheter gis betydning i byggesak som allerede er behandlet og godkjent. Det anføres med hjemmel i den aktuelle forskriftsbestemmelsen at kommunen er pliktig å utstede ferdigattest i saken.

Fylkesmannen bes omgjøre vedtaket om avslag til tillatelse.

Med vennlig hilsen
Stiegler WKS Advokatfirma AS



Randi Hansen Våge
advokat/partner

Vedlegg:

1. Brev fra Radøy kommune til ansvarlig søker Haugen VVS AS datert 09.04.18
2. Brev fra advokat Våge til Radøy kommune datert 03.09.18, med 12 dokumenter vedlagt
3. Svarbrev fra Radøy kommune datert 19.09.18
4. Brev fra advokat Våge til Radøy kommune datert 16.10.18
5. Svarbrev fra Radøy kommune datert 31.10.18
6. Søknad om ferdigattest VVA datert 12.11.18 til Radøy kommune
7. Radøy kommunes vedtak om avslag datert 27.11.18

8. Utbyggingsavtale, signert 23.09.08/23.10.08



Haugen VVS AS
Fabrikkgaten 7B
5059 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/41 - 18/5447

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
09.04.2018

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg

Kommunen synar til dykkar tilbakemelding i sak 18/41 om ferdigstilling av VVA anlegg i Selfallet.

Det kjem fram av dykkar tilbakemelding at vegen er bygd etter arbeidsteikningar frå Haugen VVA som ligg i søknaden, samt at det er høgdeforskjell på vegen frå reguleringskart.

I følgje kommunen sitt arkiv er vegen søkt om og gjeve løyve til å tråd med reguleringsplanen. Se vedlagt løyve. Kommunen finn dermed ikkje at vegen er søkt om og godkjent med ein anna høgdeplassering enn det som kjem fram av reguleringsplanen.

Dersom vegen skal ha ei anna høgdeplassering enn det som kjem fram av løyvet må det søkast om endra høgdeplassering og dispensasjon frå reguleringsplanen. Dette må søkast om før det kan gjevast ferdigattest for tiltaket.

Kommunen ber om tilbakemelding på om det vil bli søkt om endra høgde plassering før søknad om ferdigattest.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/41.

Med helsing

Silje Haukedal
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:



Vedlegg:

Gnr 456,7 m fl. - Selfallet - Veg vatn og avlaupsanlegg (199643)

Mottakarar:

Haugen VVS AS

Rune Ulvatn

Fabrikkgaten 7B

Radøyvegen 1539

5059

5936

BERGEN

MANGER

Radøy kommune
Teknisk forvaltning
Radøyvegen 1690,
5936 Manger

Bergen, 03.09.2018
E-post: randi.hansen.vaage@stieglerwks.no
Ansvarlig advokat: Randi Hansen Våge

Vår ref. 13720

Vedrørende byggesak gbnr 45/7 – Selfallet, spørsmål knyttet til endringsøknad

Undertegnede er kontaktet av Entreprenør Rune Ulvatn AS. Dette i forbindelse med at Entreprenør Rune Ulvatn AS stiller spørsmål ved plikt/hensiktsmessighet ved å søke om endring av etablert veg.

Det er gjort et vesentlig stykke arbeid med tanke på innsending av søknad, men underveis i dette arbeidet tegner det seg et klart bilde av at søknad til kommunen synes å være verken nødvendig eller hensiktsmessig. Flere fagpersoner som også kjenner saken godt, har gjennomgått den med tanke på å få et bilde av historikken samt de tekniske løsninger som ble valgt i forbindelse med realiseringen av reguleringsplanen.

Disse fagpersoner gjelder to personer hos Entreprenør Rune Ulvatn AS, Haugen VVA v/Fredriksen, Siv. ing. Vidar Mjøs samt undertegnede. Vidar Mjøs utarbeidet reguleringsplanen, og Haugen VVA sto som søker til kommunen, og var mottaker av godkjenningene. Vi har søkt å opplyse saken for slik å kunne «huske tilbake» etter de ca.10 år som har passert. Det er også gjort en nøyte måling av dagens veihøyde som bekrefter at maks avvik mellom vegen slik den er bygget og reguleringsplanens viste veihøyde, er på 0,58 m.

Det er viktig å få frem at vegen er bygget riktig ihht prosjekterings- og tegningsgrunnlag som ble innsendt til kommunen som søknad, før kommunens godkjenning ble gitt ved delegert vedtak 08.02.07 og 14.02.07.

Videre er det viktig å få frem at avviket mellom faktisk bygget vei og regulert veihøyde er lite og innenfor de marginer som man vanligvis opererer med, når man beveger seg fra reguleringsplannivå/den grad av detaljering som her er og var gjeldende, og til prosjekterings-

detaljeringen som er ytterligere presis.

Jeg viser til at dersom man skal eliminere ulempen med den detaljeringsforskjell som er mellom reguleringsplannivå og prosjekteringsnivå, så må man stille krav om parallell prosess med regulering og prosjektering. Grunnet at det selvsagt kan oppstå tilfeller hvor den ulike detaljeringsgraden gir uheldige konsekvenser i gjennomføringen, stilles det i nyere tid ved enkelte tilfeller krav om parallelle prosesser, dette gjelder særlig i store vegprosjekt. Se nærmere om problemstillingen i den aktuelle masteroppgave som fremgår i link

https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/2457819/17274_FULLTEXT.pdf?sequence=1

I vår sak er reguleringsplanen vedtatt i 2006, for 12 år siden.

Vidar Mjøs som utarbeidet reguleringsplanen, opplyser at høydedata for terrenget i kartet som ble benyttet fra Radøy kommune etter hans erfaring kan avvike opp til +/- 0,5 m fra den faktiske terrenghøyden i marka.

Disse forhold må kommunen ta med i vurderingen, i spørsmålet om etablert veg utgjør en søknadspliktig endring.

Jeg vil i det følgende få fremlegge som vedlegg noen sentrale dokumenter fra godkjennings- og gjennomføringsprosessen av reguleringsplanen, fra årene 2005 – 2010, i kronologisk rekkefølge:

1. Planbeskrivelse for Selfallet reguleringsplan, sist revidert 24.02.05
2. Bygging av veg-, vatn- og avløpsanlegg. Søknad om plangodkjenning fra Arne Haugen VVA-prosjektering datert 20.12.06
3. Bygging av veg-, vatn- og avløpsanlegg. Søknad om løyve til tiltak fra Arne Haugen VVA-prosjektering datert 18.01.07
4. Notat nr 18 datert 07.02.07 fra Siv. Ing. Vidar Mjøs, vedr. Gnr 45 i Radøy kommune, bnr 7 m.fl, «Selfallet». Malmgruva. Notatet er innsendt kommunen
5. Delegert vedtak fra Radøy kommune, møtedato 08.02.07, sak 021/07, Gnr 45/6, 7 m fl – Selfallet – Opparbeiding av veg, vatn og avlaupsanlegg i samsvar med reguleringsplan - Godkjenning
6. Tilrettelegging av veg-, vatn- og avløpsanlegg. Søknad om førebels bruksløyve. Supplerande dokumentasjon, fra Arne Haugen VVA-prosjektering datert 16.06.08
7. Gnr 45/6, 7 m fl – Selfallet – Opparbeiding av veg, vatn og avlaupsanlegg/Ferdigstilling – mellombels svar, brev fra Radøy kommune til Arne Haugen VVA-prosjektering datert 08.07.08
8. Tilrettelegging av veg-, vatn- og avløpsanlegg. Ny søknad om førebels bruksløyve. Brev til Radøy kommune fra Arne Haugen VVA-prosjektering datert 04.08.08
9. Mellombels bruksløyve, Gnr 45/6, 7 m fl – Selfallet – Veg, vatn og avlaupsanlegg – mellombels bruksløyve, fra Radøy kommune til Rune Ulvatn datert 18.08.08

10. Selfallet bustadfelt. Gnr 45 bnr 7 m fl. Tilrettelegging av veg-, vatn- og avløpsanlegg. Stadfesting av ferdigstilt anlegg – 1. trinn, brev fra Arne Haugen VVA-prosjektering til Radøy kommune datert 14.01.10
11. Selfallet bustadfelt. Gnr 45 bnr 7 m fl. Bygging av leikeplassar og gangveger. Søknad om mellombels bruksløyve, brev fra Arne Haugen VVA-prosjektering til Radøy kommune datert 18.01.10
12. Mellombels bruksløyve, Gnr 45/6, 7 m fl – Selfallet – Veg, vatn og avlaupsanlegg – Infrastruktur - Mellombels bruksløyve, fra Radøy kommune til Arne Haugen VVA-prosjektering datert 19.02.10.

Etter gjennomgang av ovennevnte dokumentasjon, mener vi å kunne legge til grunn at Radøy kommune i dag ikke står fritt til å stille andre krav til ferdigattest enn det som fremgår av gitte brukstillatelser.

Jeg vil få komme med følgende merknader til de enkelte dokumenter nevnt over:

Til dokument nr 1

Det fremgår litt over midten på side 3, at «*Vegane er forsøkt lagt med slike høgder og fall at det i størst mogleg grad skal unna la seg gjera å etablere avløpsleidningar langs vegane med fall austover, mot Selfallet. Nærast Selfallet må då vegane senkast 1-2 meter i høve til noverande gardsveg, og ein knaus ute ved sjøbrotet må nedjusterast*».

Jeg viser til at ordlyden «forsøkt lagt» antyder nettopp at reguleringsplanens høydeangivelser på veg til en viss grad må ses nærmere på i gjennomføringen, for å oppnå de formål som angis.

Til dokument nr 2

Dette gjelder søknad om godkjenning av teknisk plan for vva-anlegget.

Til dokument nr 3

Gjelder søknad om løyve tiltak for bygging av vva-anlegg. Søknaden inneholder diverse vedlegg, samt tydelig opplysning om at det med søknaden hører et komplett sett med tegninger av veg- og va-anlegg som er levert til Radøy kommune den 20.12.06.

De aktuelle tegningene gjelder prosjekteringen av vva-anlegget. Veggen er faktisk bygget i henhold til de innsendte tegningene.

Til dokument nr 4

Notatet omhandler malmgruva. Notat gir uttrykk for at Vidar Mjøs først på dette tidspunkt, etter at reguleringsplanen er vedtatt, er blitt klar over hvor malmgruva er. Mjøs viser til at malmgruva nå er markert på Nordhordlandskart (på internett). Det heter i notatet at *«Inntil vidare får ein likevel svinga anleggsvegen austom, slik at ein ikkje utfører tiltak i strid med reguleringsføresegnene»*. Dette viser at regulert plassering kunne vise seg å være i konflikt med øvrige plantema/bestemmelser. Dette viser at det var aktuelt å gjøre tilpasninger, for å ivareta gruva/reguleringsføresegner.

I notat blir også kommunen bedt om å ta konkret stilling til om det er behov for å justera reguleringsplanen. Dette viser at det kunne være aktuelt med justeringer, men at det også var mulig å gjøre justeringer uten å endre reguleringsplanen.

Notat ble bl.a sendt til Asbjørn Toft, som var på synfaring/godkjente anlegget i forbindelse med brukstillatelse den 14.01.10 (Dok 10 over).

Til dokument nr 5

Vedtaket gjelder godkjenning av vva-anlegget, og i saksutgreiinga heter det at *«Tiltaket er etter kommunen si vurdering i tråd med planen»*. Tiltaket var fra søkersiden bl.a dokumentert med prosjekteringsgrunnlaget/tegningene.

Det heter i avsnittet under, at *«utbyggar foreslår at dette vert løyst ved å auka breidda på vegen tilsvarende redusert areal på tomt B 10-1»*. Dette viser at diverse problemstillinger i gjennomføringen ble «løst» i gjennomføringen, uten endringssøknad.

Saksutgreiinga viser også til at det er Arne Haugen VVA-prosjektering som har stått for VVA-prosjekteringa og utarbeiding av detalj- og teikningsgrunnlaget, dette viser at kommunen hadde sett på/tatt i betraktning de innleverte tegninger, før vedtaket ble gjort, noe som også korresponderer med at kommunen fant at *«Tiltaket er etter kommunen si vurdering i tråd med planen»*.

Teksten i vedtaket tar høyde for at *«Det kan bli aktuelt at kommunen gjer ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive»*. Vi vet at slik ferdigsynfaring/tilsyn ble gjennomført, se nærmere under.

Til dokument nr 7

Det fremgår her at kommunen har vært på synfaring i området i hensikt å se gjennomføringen opp mot rekkefølgebestemmelsene i planen.

Det fremgår også at kommunen stiller spørsmål til *«korleis dreneringa på dei ulike tomtene er løyst, særlig i område kor vegnivå/fylling er lagd vesentleg over bakkenivå»*. Dette viser at kommunen er fullt ut orientert om hvordan vegnivå er bygget.

Til dokument nr 8

Det heter her fra Haugen VVA at *«Det vil bli etablert ny drensledning for felt B12 og B13 dersom utført overvassystem i vegane, og dagens bekkefar mot vest, ikkje er tilstrekkelig for drenering av tomtane»*. Til opplysning nevnes at det ble etablert drensledning her, som angitt.

Til dokument nr 9

Bruksløyvet oppgir spesifikt, ved henvisning til innholdet i tre forskjellige brev i korrespondanse, hva som kan utgjøre kommunens krav til tiltakshaver før det gis ferdigattest.

Vi mener at dette danner rammen for vurderingen av hva kommunen kan stille krav om, før man er pliktig å utferdige ferdigattest for tiltaket.

Til dokument nr 12

Også dette bruksløyve angir hva som kan kreves av kommunen, før ferdigattest i tiltaket.

Generelt:

Etter gjennomgang av saken legger vi til grunn at

1. Reguleringsplanen skal gjennomføres slik den er vedtatt, men det er samtidig klart at det må være rom for et visst avvik fra «planens bokstav» dersom dette gjelder avvik ut fra behov som også har sitt grunnlag i den samme reguleringsplan og vedrørende forhold man ikke kunne forutse på planstadiet.
2. Kommunen har utferdiget godkjenninger som tiltakshaver/ansvarlig søker har hatt og har grunnlag for å kunne forholde seg til som godkjente tiltak.
3. Kommunen står ikke fritt i dag, til å stille andre krav til ferdigattest enn det som fremgår av de midlertidige brukstillatelser.

Ut fra dette ønsker min klient dialog med kommunen om behovet for den aktuelle endringssøknaden som har vært under utarbeidelse siste tiden, jfr korrespondanse.

Jeg viser til at privatrettslige tema som naboer er opptatt av, ikke kan eller bør danne grunnlag for at kommunen oppstiller søknadsplikt til offentlig myndighet overfor Entreprenør Rune Ulvatn AS. Etter ovennevnte gjennomgang, mener vi at det heller ikke ut fra offentligrettslige krav i plan- og bygningsloven kan oppstilles plikt til å sende endringssøknad. Det reises spørsmål ved hva kommunen i så tilfelle skulle ha til vurdering.

Ved behov kan vi stille på møte med kommunen om saken. Jeg ser i møte deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Stiegler WKS Advokatfirma AS



Randi Hansen Våge
advokat/partner

Rune Ulvatn

Selfallet

Gnr. 45 bnr. 7 m. fl
i Radøy kommune

reguleringsplan

Utkast

15. februar 2005, revidert 24. februar 2005

INNHALD :	side
Planområdet	1
Oppstart av planarbeidet.....	2
Justering av plangrensene.....	2
Planframlegget.....	2
Fylkesvegen	2
Indre vegsystem.....	2
Grøne areal	3
Byggeområda.....	3
Andre føremål.....	4
Tekniske anlegg.....	4
Teikningar.....	4
Oversiktskart.....	4
Reguleringskart A3, mål 1 : 2000.....	4
Reguleringsføresegner.....	4
Snittplan.....	4
Snitt.....	4
VA – plan	4
Tabellar.....	4
Arealoversyn.....	4
Vedlegg.....	4
1. Oppstartsdokument.....	4
2. Reguleringskart A1, mål 1 : 1000.....	4

Planområdet

ligg nord for Mangervågen, mellom sjøen og fylkesvegen til Toska. Området omfattar bnr. 7, og deler av bnr. 9 (tilkomstvegen og ein bustadtomt nede ved sjøen). I tillegg er ein parsell av fylkesvegen medteken.

Planområdet er om lag 90 daa, av dette utgjør bnr. 7 om lag 70 daa.

Bnr. 7 har tidlegare vore i kommunal eige. Det er i denne samanheng gjort avtale om at det på arealet sør og aust for tidlegare eigar sitt noverande bustadhus (bnr. 320) ikkje skal innregulerast nybygg. Avtalen inneheld også eit punkt om ein tomt opptil 2 mål i haugen tvers overfor "Malmgrupa", og at nausttomta som høyrer til bnr. 320 skal ha vegrett frå tunet.

"Malmgrupa" har, som namnet seier, tidlegare vore eit malmbrot, men fungerer no som vasskjelde. Det seiest at gropa er delvis attfylt. Det er uklårt kva verdi gropa har som kulturminne.

Sentralt i planområdet ligg Gråmyra, om lag 15 meter over havet. Gråmyra drenerer nordover. På nordsida er det eit brot opp til Urhaugen om lag 30 moh. På sør og austsida bryt landet relativt bratt ned i sjøen.

Eksisterande gardsveg til Selfallet følgjer stort sett vasskiljet mellom Gråmyra og strandbrotet.

Oppstart av planarbeidet

Rammene for planarbeidet vart drøfta i møte på teknisk etat i Radøy kommune 28. 10. 04, og handsama av planutvalet i møte 16. 11. 04, sak 099 / 04.

Deretter vart oppstarten av planarbeidet kunngjort i avisene Strilen og Nordhordland, og det vart sendt orienteringsbrev med kartvedlegg til grunneigarar, naboar og styresmakter.

Oppstartsdokumenta er samla i vedlegg 1.

Justering av plangrensene

Som det framgår av brev av 10. 01. 05 til Radøy kommune (sjå vedlegg 1) er grensene for planområdet no justert, ved at

- etablerte eigedomar ved sjøen i vest er tekne ut
- fylkesvegen, frå sluttpunktet for eksisterande gangveg, er inkludert.

Planframlegget

er basert på at området vert knytt til fylkesvegen til Toska i nytt kryss ved eksisterande avkjørsel for gardsvegen til Mangersøyni.

Fylkesvegen

Statens vegvesen har, i merknad til oppstartsmeldinga, kravd at fylkesvegen, med gang/sykkelveg fram til planlagt kryss, vert medteken i planområdet.

Forslagsstillar har innretta seg etter dette kravet, og sendt framlegg til vegvesenet for å innhenta ein førehandsuttale om planløsning og finansieringsspørsmål.

Vegvesenet har gjeve følgjande svar (e-post av 21. 02. 05):

"Plankartet: " UTKAST - Alt 3 " , dat. 28.01.05 ser ut til å vere retta opp i samsvar med vegvesenet sine merknader/ krav, framstilt i vår fråsegn av 04.01.05.

Når det gjeld spørsmålet om finansieringa av den planlagte vegutbetringa, er det i dag uråd å sei noko om når tid det kan vere offentlege midlar til rådvelde. Disponible midlar på fylkesvegbudsjettet er "oppbrukt" fram til år 2008. Dersom utbyggjaren ynskjer å forskottere utbygginga, kan vegvesenet vere oppe for eventuelle drøfting av pakkeløysingar med kommunen, utbyggjaren og vegvesenet som aktørar.

Å opne opp for utbygging av inntil 10 - 15 nye bustader før det blir gjort noko utbetring av fylkesvegen vil vegkontoret gå imot."

Indre vegsystem

Frå vegen til Mangersøyni er det lagt ein sentral veg (Veg 1) austover Gråmyra, rundt ein kolle i austre enden av myrområdet, til møtes med eksisterande gardsveg til Selfallet.

Veg 1 er vist med fortau, dette vil gje ei samanhengande gangline sentralt gjennom planområdet. Det er lagt til rette for at vegen skal kunna vidareførast som ein ringveg attende til fylkesvegen, over Urhaugen

Frå Veg 1 er det lagt (offentlege) sidevegar :

- Veg 2 til åsryggen sør for Gråmyra.
Frå Veg 2 er opna for ein sti ned til stranda, til båtplass langs flytebyggje. Terrenget er bratt, og gangstien ned til sjøen må truleg boltast til fjellsida på enkelte strekk. Langs Veg 2 er del lagt inn parkeringsareal for denne småbåthamna.
- Veg 3, til renseanlegg på Selfallet
- Veg 4 på austsida av bnr. 320, vegen forsyner denne eigedomen og ei tomterekkje på vestsida av Urhaugen.
Frå Veg 4 vil det kunna etablerast ein sti opp til bebyggelsen ovafor, eventuelt også ei gangline ned mot Mangervågen og den gamle vegen til Mangerøy, men terrenget her er bratt og vanskeleg.

Dette offentlege vegsystemet er supplert med fellesvegar :

- FV1 over Malmgrupa til eksisterande bustad og hytter sør-vest for Selfallet
- FV2 til eksisterande hyttetomtar lengst vest i planområdet

Dei nye vegane vert i noko grad "flytta ut og ned i myra", slik at noverande høgareliggjande vegareal kan nyttast til tomteland.

Vegane er forsøkt lagt med slike høgder og fall at det i størst mogeleg grad skal kunna la seg gjera å etablere avløpsleidningar langs vegane med fall austover, mot Selfallet. Nærast Selfallet må då vegene senkast 1 - 2 meter i høve til noverande gardsveg, og ein knaus ute ved sjøbrotet må nedjusterast.

Grøne areal

Ubebygde areal langs strandbrotet er i hovudsak regulerte til friluftsområde.

Regulering til friluftsområde medfører ikkje endringar i eigedomssituasjonen. Det almenne tilgjenget vil framleis vera regulert gjennom friluftlova.

Sikring av rett til fri ferdsel ut over dette må skje ved regulering til friområde (offentleg).

Søre delen av Gråmyra sentralt i området er tenkt regulert til friområde (offentleg) med rom for ballbane, leikeplass og samlingsplass, eventuelt også ein liten akebakke på austsida av den sentrale kollen.

Det bratte strandbrotet mellom B11 og småbåthamna er betrakta som ein del av båthamna.

Byggeområda

Det skisserte vegsystemet er i utgangspunktet innretta mot ei tradisjonell utparsellering av tilstøytande byggeareal i tomtar for einestader og liknande, samstundes som det forsyner eksisterande naboeigedomar og legg til rette for ei vidare utvikling av desse.

Nokre areal eller tomtegrupper vil kunna handterast som "stortomtar" retta mot profesjonelle utbyggjarar. Her vil det, om det er interesse for dette i den lokale bustadmarknaden, kunna utviklast meir konsentrerte bustadformer med eit visst innslag av fleirmannsbustader, eventuelt organisert omkring tun og fellesfunksjonar.

Byggeområda for bustader omfattar 14 delområde B1-14.

Det ligg føre ein skjematisk illustrasjon av mogeleg bygningsstruktur. Det er også lagt inn framlegg til delingsliner.

I ein del av byggeområda er det regulert inn felles areal til lek og opphald. Ved eventuelle utbyggjarprosjekt på stortomtar kan det vera aktuelt å avsetja ytterlegare areal til felles føremål.

Ein har lagt vekt på at tomtane i gjennomsnitt ikkje bør vera for store. For at flest mogeleg skal kunna få best mogeleg utsikt og soltilhøve, er bygningsmassen strukturert i sør-vest-vende rekkjeformasjonar som følgjer landskapet, med relativt liten avstand mellom bygningane i rekkjeretninga.

Andre føremål

I nord-vestre delen av planområdet er det sett av eit areal til småbåthamn. Det er illustrert ein trappeveg ned til ei flytebryggje langs stranda. Utover i sjøen er arealbruken tilpassa tilsvarende konstruksjonar sørafor og nordafor.

Resten av strandlina på bnr. 7, omkring Selfallet, er regulert til friluftsområde, med unntak av eit stykke i grensa mot naustet til Kåre Bø, der det er avsett plass til nokre båtplassar vest for naustet. Dei praktiske løysingane for veg og bryggje her må løysast i samarbeid med nausteigaren.

Tekniske anlegg

Det er avsett plass til transformatoriosk ved inngangen til området . Kraft- og teleforsyning internt i feltet vert å utføra med jordkabel. I tilretteleggingsarbeidet inngår også montering av veglys.

Offentleg vatn vil verta ført inn i feltet langs Veg 1, frå den kommunale vassleidningen til Mangerøy.

Ein tek sikte på at det vert bygd eit eige avløpsanlegg for feltet på Selfallet, med utslepp til Mangersvågen etter rensing.

Ein reknar med at alle større vass- og avløpsleidningar i feltet vert å overlevera til kommunal drift og vedlikehald.

Teikningar

Oversiktskart

Reguleringskart A3, mål 1 : 2000

Reguleringsføresegner

Snittplan

Snitt

VA – plan

Tabellar

Arealoversyn

Vedlegg

1. Oppstartsdokument

- kunngjering
- orienteringsbrev
- adresseliste
- brev til Radøy kommune datert 10. januar 2005, med
 - o oppsummering av mottekne merknader
 - o kopi av merknadene

2. Reguleringskart A1, mål 1 : 1000

15. februar 2005 / 24. februar 2005 / Vidar Mjøs

Siviling. **Arne Haugen VVA-prosjektering**

Fabrikkgt. 7 B. 5059 BERGEN
 Tlf. 55 59 82 60 Faks. 55 59 82 57
 Mobiltlf. 900 67 308
 e-post: arne@haugen-vva.no
 Org.nr. 876 688 492 MVA.
 Bankkontonr. 5252.05.04796

Radøy kommune
 Plan, landbruk og teknisk
 v/driftsleiar Einar Færø
 Krossvegen 8
 5936 Manger

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

2906-B09_2

Dato

20.12.06

RUNE ULVATN

**RADØY. MANGER. SELFALLET BUSTADFELT. GNR. 45 BNR. 7 M. FL.
 BYGGING AV VEG-, VATN- OG AVLØPSANLEGG.
 SØKNAD OM PLANGODKJENNING.**

Rune Ulvatn skal som tiltakshavar til rette legge bustadområdet Selfallet i Radøy kommune ved bygging av veg-, vass- og avløpsanlegg.

På vegne av tiltakshavar søker vi om godkjenning av vedlagte tekniske planar for veg- og leidningsanlegg.

Tiltaket omfattar:

1. Utviding av vegbane i Fv 410 fram til avkjørsel til nytt bustadfelt, ca. 200m.
2. Bygging av gang- og sykkelveg langs Fv 410 som fortau
3. Etablering av 2 stk busslommer
4. Veg 1 med tilhørende fortau, regulert som offentlig veg.
5. Veg 2, 3, 4 (og 4.2) og 5, alle regulert som offentlig veg.
6. Veg fram til slamavskiljar (Veg 3.1)
7. Fellesveg (FV)3 og 22, regulert som privat fellesveg
8. Ny privat veg fram til Gnr/Bnr. 45/320 (Veg 4.1)
9. Felles privat parkeringsplass (FP) 1, 2 og 3
10. Fartshumpar i Veg 1 etter krav i reguleringsføresegnene.
11. Opparbeiding av leikeareal og ballbane etter krav i reguleringsføresegnene.
12. Vegslukar med sandfang for oppsamling av overflatevatn frå vegar. Utløp i friluftsområde (FL)2.
13. Vassleidning fram til bustadfeltet leggjast i nytt fortau langs Fv 410. Tilknyttast ø160mm eksisterande leidning i x Mangerøyvegen/Urhaugvegen.
14. Vass-, spillvass- og overvassleidning i Veg 1, 3 og 3.1, med framtidig status som kommunale leidningar

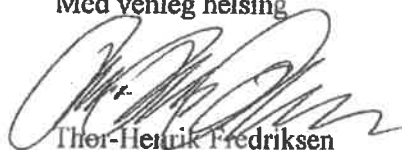
Rådgivende ingeniører: Samferdselsteknikk
 Arealplanlegging
 Vann- og avløpsteknikk

15. Private felles vass- og spillvassleidning, eventuelt og overvassleidning, i Veg 2, 4 og 5.
16. Stikkleidningar til nye tomter i bustadfeltet.
17. Vassleidning i FV2 og 3 for eksisterande bustader/hyttar sør for nye tomter. Grunna høgare trykksone (ca. 70moh) i nytt bustadfelt enn på eksisterande leidning (ca. 54 moh), kan det bli naudsynt å montere trykkreduksjonsventil i kvar eksisterande bustad eller i kum på fellesleidning.
18. Sanering av avløpsleidningar og eventuelt vassleidningar fram til eksisterande bustader innanfor reguleringsområdet etter avtale mellom tiltakshavar, grunneigarar og Radøy kommune.
19. Slamavskiljar som kloakkreinseanlegg for bustadfeltet. Plan visar stadstøppt tank, men montering av prefabrikkert plasttankar frå BIA Miljø AS eller liknande vil bli vurdert. Dette spesielt for å mogleggjere utbygging i to trinn. Teikningar og spesifikasjonar av valt løysning vil bli innsendt til Radøy kommune før utføring.

Visar til vedlagt skilt- og oppmerkningsplan (teikn.nr. 550) for forslag til trafikkregulering i bustadfeltet.

Vi vonar om ein positiv sakshandsaming.

Med venleg helsing



Thor-Henrik Fredriksen

Vedlegg (2 sett):

Teikningar; sjå teikningsliste
Berekning av VA-anlegg

Kopi av brev og vedlegg:

Rune Ulvatn

Siviling. **Arne Haugen VVA-prosjektering**

Fabrikkgt. 7 B. 5059 BERGEN
Tlf. 55 59 82 60 Faks. 55 59 82 57
Mobiltlf. 900 67 308
e-post: arne@haugen-vva.no
Org.nr. 876 688 492 MVA.
Bankkontonr. 5252.05.04796

Radøy kommune
Plan, landbruk og teknisk
v/Tore Rikstad
Krossvegen 8
5936 Manger

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.
2906-B10_2Dato
18.01.07

**RUNE ULVATN
RADØY. MANGER. SELFALLET BUSTADFELT. GNR. 45 BNR. 7 M. FL.
BYGGING AV VEG-, VATN- OG AVLØPSANLEGG.
SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK.**

Rune Ulvatn skal som tiltakshavar til rette legge bustadområdet Selfallet ved bygging av veg-, vass- og avløpsanlegg.

På vegne av tiltakshavar søker vi om løyve til tiltak.

Ansvarlege føretak:

- Utførande og kontrollerande grunnentreprenør: Entreprenør Rune Ulvatn AS
- Utførande og kontrollerande røyrleggar: Entreprenør Rune Ulvatn AS

Stikning av tiltaket vil bli utført av grunnentreprenør.

Innan utgang av frist for merknad til nabovarsling har vi mottek to merknadar:

1. Gnr/Bnr 45/203; felles privat veg (FV3) må byggjast slik at (bnr. 133) ikkje må køyre over eiegen for å få tilkomst.
2. Gnr/Bnr. 45/133 – Magne Dalland; ynskjer at felles privat veg (FV3) flyttast eller byggjast slik at tilkomst ikkje skjer over naboen (bnr. 203) si eiegen. Visar til innsend brev til Radøy kommune av 05.04.06.

Dette vert løyst ved at FV3 byggjast med breidde inntil 8m på dei siste 10 m. Veg vil dermed få avkøyring til bår bnr. 133 og 203. Areal for tomt B10-1 vil reduserast tilsvarande. Dette er ein mindre tilpassing som vi reknar med ikkje treng reguleringsendring.

Eit komplett sett med teikningar av veg- og VA-anlegg er levert til Radøy kommune v/Einar Færø den 20.12.06. Vedlagt denne søknaden følgjer berre oversiktsteikningar.

Rådgivende ingeniører: Samferdselsteknikk
Arealplanlegging
Vann- og avløpsteknikk

Vi vonar om ein positiv sakshandsaming.

Med venleg helsing



Thor-Henrik Fredriksen

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak

Teikn.nr. 500 – Vegplan (M=1:1000)

600 – Vann- og avløpsplan (M=1:1000)

Kopi av brev:

Rune Ulvatn



notat

nr. 18

7. februar 2007.

vedr.

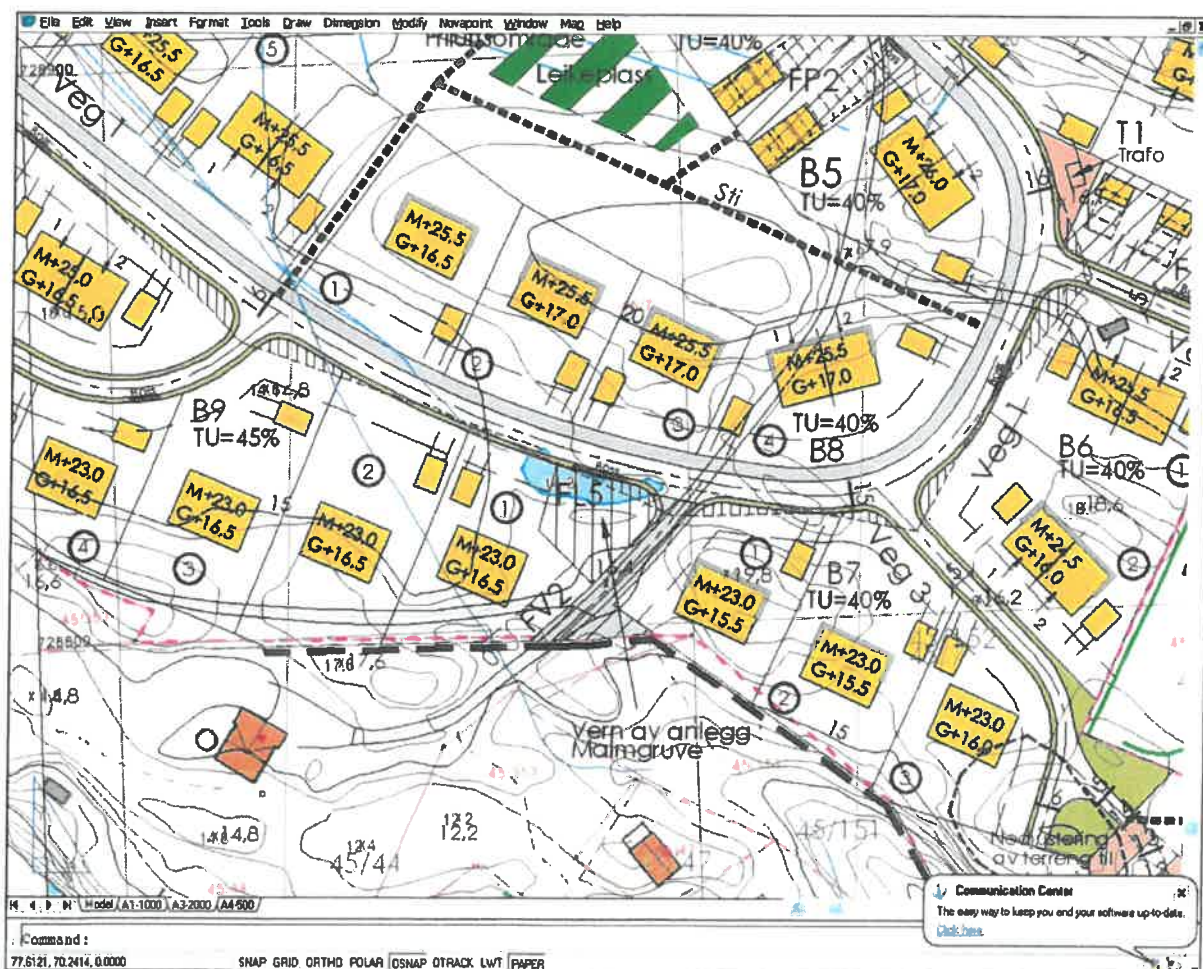
Gnr.45 i Radøy kommune, bnr. 7 m. fl., "Selfallet". Malmgruva.

Kjartan Medås kontakta meg i dag på telefon. Etter utstikking vert Veg 1 vert liggjande delvis inne i Malmgruva, som er feilmarkert på reguleringskartet.

Malmgruva er ikkje vist på dei karta eg har fått frå kommunen i høve regulerings-saka, verken i det digitale kartet, eller på papirutskrifta.

Det tok ei tid før eg forsto at den mykje omtalte Malmgruva var dammen som Kåre Bø nyttar som kjelde. I mangel av annan informasjon i kartet oppfatta eg det slik at ei avlang terrengkote med ei form som liknar kjelda kunne vera markeringa av brønnen.

Medås viser til at Malmgruva no er markert på Nordhordlandskart (på internett). På biletet under er internettkartet lagt under reguleringsplanen.



I reguleringsføresegnene heiter det :

5.1.1 I FL 5 vert malmgruva som kulturminne teke vare på. Inngrep nærare enn 5 meter skal ikkje førekomma. Malmgruva skal sikrast på ein estetisk og forsvarleg måte. Det vert laga plass for opphald og informasjon.

Det er ikkje sagt noko om sikring mot drukningsulukker.

I praksis må brønnen fyllast opp. Etter det eg har forstått er også kommunen innstilt på dette. Det har vore tale om å laga ein grunn dam med høgde om lag ein halv meter, men denne må i så fall tettast for å sikra stabilt vassnivå når området elles vert drenert og grunnvasstanden vert senka.

Elles går eg ut frå at det er kommunen som skal setja opp informasjonstavle. Det eg for min del veit om saka er at det var ein skotte som i si tid fekk ein avtale med grunneigaren om å leita etter eit mineral, utan å finn noko drivverdig. Elles er det sparsomt med informasjon. Kommunen har hatt bnr. 7 i eige, men har seld det heile, inklusive Malmgruva, til utbyggjar.

Eg tvilar på om det er reelle verneverdiar i området som hindrar den planlagde vegbygginga.

Inntil vidare får ein likevel svinga anleggsvegen austom, slik at ein ikkje utfører tiltak i strid med reguleringsføresegnene.

Samstundes må ein be kommunen snarast ta konkret stilling til aktuelle spørsmål ::

- om anlegget i realiteten er verneverdig
- korleis anlegget eventuelt skal vernast og sikrast, i praksis
- korleis kommunen vil engasjera seg i dette arbeidet
- om det er behov for å justera reguleringsplanen.

Med helsing



Vert sendt til :

- Radøy kommune v Asbjørn Toft (epost)
- Arna Haugen VVA-prosjektering v Thor Henrik Fredriksen (epost)
- Rune Ulvatn, 5936 Manger

RADØY KOMMUNE

Sakspapir – Del. vedtak

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Delegert frå plan, landbruk og teknisk	08.02.2007	021/07	RTO

Sakshandsamar: Tore Rikstad	Arkiv: GBNR-45/7, GBNR-45/6 Objekt:	Arkivsaknr 2006000704
-----------------------------	---	--------------------------

GNR 45/6,7 M.FL.-SELFALLET-OPPARBEIDNING AV VEG,VATN- OG AVLAUPSANLEGG I SAMSVAR MED REGULERINGSPLAN-GODKJENNING

Saksdokument:

Nr	T	Dok. dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	29.11.2006	Siviling. Arne Haugen VVA-	45/7 m.fl.-Søknad om utsleppsløyve
			prosjektering	
2	I	06.12.2006	Bergen og Omland	Gnr 45/7 m.fl. - Høring utsleppsløyve
			Havnevesen	- Planlagt bustadområde - Selfallet
3	I	02.01.2007	Bergen og Omland	Gnr 45/7 m.fl - Vedtak - legging av
			Havnevesen	utsleppsleidning på sjøbunn
4	I	07.01.2007	Rune Ulvatn	Gnr 45/6,7 m fl. - Selfallet -
				Nabovarsel for Gnr 45/171 - bygging
				av veg vatn og avløp
9	I	18.01.2007	Jarle Håland	Gnr 45/6,7 m fl.- vedk nabovarsel
5	I	18.01.2007	Knut J Johannesen	Gnr 45/6,7 m fl - Vedk nabovarsel
6	I	18.01.2007	Knut Skjelanger	Gnr 45/6,7 m fl - vedk nabovarsel
8	I	18.01.2007	Siviling. Arne Haugen VVA-	Gnr 45/7 - m.fl - Selfallet - Søknad om
			prosjektering	løyve -Veg, vatn og avlaupsanlegg
10	I	20.01.2007	Harald Mangerøy	Merknader vedrørende eigedomen
				Selfallet
7	I	21.01.2007	Erling Fauskanger	Merknader vedrørende eigedomen
				Selfallet
12	I	09.02.2007	Tore Rikstad	Fw: Selfallet. Sanering privat kloakk.
				Brev til naboer.

Saksutgreiing:

Gjeld søknad om opparbeiding av veg, vatn-og avlaupsanlegg i det regulerte bustadområdet for Selfallet. Det vert også søkt om utsleppsløyve for tiltaket. Når veg,vatn- og avlaupsanlegg er ferdig opparbeidd og godkjent, vert anlegget overteke av kommunen etter ein nærare inngått utbyggingsavtale.

Tiltaket omfattar:

1. Utviding av vegbane i Fv. 410 fram til avkjørsle til det nye bustadfeltet.
2. Bygging av gang-og sykkelveg langs Fv 410 som fortau.
3. Etablering av busslommer.
4. Veg 1 med tilhøyrande fortau, regulert som offentleg veg.
5. Veg 2, 3,4, 4.2 og 5, alle regulert som offentleg veg.
6. Veg (3.1) fram til slamavskillar.
7. Fellesveg(FV)3 og 22, regulert som privat fellesveg.
8. Ny privat veg fram til Gnr.45/320 (Veg 4.1)
9. Felles privat parkeringsplass(FP) 1,2 og 3.
10. Fartshumper i Veg 1 etter krav i reguleringsføresegnene.
11. Opparbeidinga av leikeareal og ballbane etter krav i reguleringsføresegnene.
12. Vegslukar med sandfang for oppsamling av overflatevatn frå vegar.Utløp i friluftsområde(FL)2.
13. Vassleidning fram til bustadfeltet
14. Vass-, spillvass-og overvassleidning i Veg 1,3 og 3.1.
15. Private felles vass-og spillvassleidning, eventuelt og oversvassleidning i Veg 2, 4 og 5
16. Stikkleidningar til nye tomter i bustadfeltet.
17. Vassleidning i FV 2 og 3 for eksisterande bustader/hytter sør for nye tomter.
18. Sanering av avlaupsleidningar og eventuelt vassleidningar frå eksisterande bustader innafor reguleringsområdet
19. Slamavskillar/kloakkreinseanlegg for bustadfeltet.

Tiltaket er etter kommunen si vurdering i tråd med planen.

Det er i samband med nabovarslinga komen merknader til tiltaket. Gnr.45/203 ønskjer at felles privat veg (FV3) må byggjast slik at gnr.45/133 ikkje må køyra over eigedommen for å få tilkomst. Gnr.45/133 ønskjer at privat veg (FV3) vert flytta eller bygd slik at tilkomst ikkje skjer over naboen gnr. 45/203. Utbyggjar foreslår at dette vert løyst ved å auka breidda på vegen tilsvarande redusert areal på tomt B 10-1.

I skriv frå grunneigarane på gnr. 45/173,183 og 197 er det sett fram krav om at all kostnad og arbeid med sanering av privat kloakkleidning og tilknytning framtidig offentleg leidning må påleggjast utbyggjar.

I fellesskriv frå grunneigarane på gnr.45/144og 174, gnr.45/51, gnr.45/68, gnr.45/110 og gnr. 45/63 og 10 vert det hevda at dei ikkje har fått nabovarsel(kommunen registrerer at det er sendt rekommandert nabovarsel til alle med unntak av Harald Mangerøy på gnr. 56/144,174), at dei er deleigarar i eit privat kloakkanlegg med løyve frå tidlegare eigar til å ha leidningen over Selfallet. Det er opplyst at dette anlegget er tidlegare godkjent av Radøy kommune i 1982. Vidare skriv dei m.a:”*For å kunne akseptere en sanering av det eksisterende private ledningsnett-som undertegnede(Harald Mangerøy)er deleier av – stilles det ufravikeleg krav om at utbygger av Selfallet påtar seg alt arbeid, samt enhver omkostning vedrørende tilknytning til nytt ledningsnett/kloakkanlegg. Dette inkluderer foruten anleggskostnader mv., også alle former for kommunale avgifter, tilknytningsavgifter mv som måtte påløpe ved*

tilknytning til nytt ledningsnett, slik at undertegnede blir holdt økonomisk skadesløs som følge av den sanering av privat ledningsnett som søkes gjennomført i forbindelse med utbygging av Selfallet".

Kloakkutbygginga på Selfallet med sanering av private anlegg og påkopling til offentlig kloakk inngår som ledd i hovudplan for kloakk. Innafor utbyggingsområdet på Selfallet finst det i dag ulike private kloakkløysingar på dei eksisterande utbygde eigedommane. Det finst utslepp både med tett ledning til sjø og med spreining i terrenget. Ved ny utbygging med framlegg av offentlig kloakk i området, set kommunen krav om at eksisterande anlegg vert sanert og at utsleppet vert knytt til den offentlege kloakken. Korleis dette skal gjennomførast og omlegging av øvrigt ledningsnett vert det vist til brev frå utbyggar v/Arne Haugen VVA-prosjektering datert 09.02.07.

Bergen og Omland Havnevesen har i skriv av 02.01.07 gitt løyve til utlegging av avlaupsledning på sjøbotnen.

Det er siv.ing. Arne Haugen VVA-prosjektering som har stått for VVA-prosjekteringa og utarbeiding av detalj-og teikningsgrunnlaget og som også er ansvarleg søker for tiltaket.

Vedkomande rekkefølgebestemmelse og utbygging øvrigt innafor området vert det vist til reguleringskart m/ reguleringsføresegner for Selfallet.

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune, og gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret den 01.12.2005, vert det godkjent opparbeiding av veg, vatn –og avlaupsanlegg med utsleppsløyve i medhald av plan- og bygningslova §§ 66, 70, 74, 93, 93 b og 98, veglova §§ 40 og 43, forureiningslova §§ 11 og 16 og forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg på følgjande vilkår:

1. Det vert vist til reglane for tilknytning til kommunalt ledningsnett med avgifter. Blankett for søknad om tilknytning er lagt ved.
2. Vilkår sett i løyvet frå Bergen og Omland Havnevesen må etterkommast.
3. I samsvar med reguleringsføresegnene for området skal det liggja føre godkjent utbyggingsplan mellom utbyggar og kommunen innan det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.
4. I samsvar med reguleringsføresegnene vert det ikkje gjeve byggeløyve til dei nye bustadene på dei einskilde tomtane før veg, vatn-og avlaupsanlegget, bygging av leikeplassar og sikring av malmgruva er ferdig opparbeidd og godkjent.
5. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert slamavskillar. Restutsleppet frå slamavskillaren skal førast til djup sjø i tett ledning. Avlaupsanlegget skal elles utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg.
6. Det vert å betale følgjande gebyr for handsaminga av Dykkar søknad:

Plan og forvaltning:

C.3.3.2	Tiltak anlegg, tiltaksklasse 2:	Kr. 4500,-
G.2.1.C	Avløpsanlegg mellom 100 og 1000 PE:	Kr. 6900,-
	SUM	Kr. 11400,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, jf. gebyrregulativet.

7. Radøy kommune gjev **Siv.ing. Arne Haugen VVA-prosjektering** ansvarsrett (sentralt godkjent føretak) i godkjeningsområda **SØK-søkjarfunksjon for tiltaket samt PRO/KPR-prosjektering/kontroll av prosjektering for tiltaket.**

Radøy kommune gjev **Entreprenør Rune Ulvatn AS** ansvarsrett (sentralt godkjent føretak) i godkjeningsområda **UTF/KUT-utførande/kontroll av utførande grunn-og betongarbeida for tiltaket.**

Radøy kommune gjev **Entreprenør Rune Ulvatn AS v/røyrleggar Kjell Kolstad** ansvarsrett og lokal godkjenning i godkjeningsområda **UTF/KUT-utførande/kontroll av utførande røyrleggararbeida for tiltaket.**

Det vert forutsett at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av forskrift om føretak for ansvarsrett (GOF).

Når punkt 3 er ordna, gebyr er betalt og kvittering for betalt gebyr er motteke av kommunen, kan arbeidet setjast i gang.

Tiltaket si plassering på tomta skal kunne dokumenterast, og slik dokumentasjon skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket. Slik dokumentasjon kan sendast inn saman med oppmoding om ferdigattest eller mellombels bruksløyve, eller seinast 4 veker etter at mellombels bruksløyve er gitt.

Når arbeida vert å sjå på som ferdige, skal ansvarleg utførande skriftleg rapportere dette til kommunen, jf. plan- og bygningslovas §§ 98 og 99 og SAK § 30, og kontrollerklæring/-melding skal leggjast fram. Gjenstår noko av arbeida skal dette vere angitt. Det kan bli aktuelt at kommunen gjer ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Ved handsaminga av denne saka har kommunen teke omsyn til den sivile beredskap og samfunnstryggleik.

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

Dersom 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 § 96.

Alt arbeid skal følgje plan- og bygningslova, forskrifter og andre føresegner. Dersom innsendte planar er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre planane.

Sjå vedlagde orientering om klagerett.

Tore Rikstad
Senioringeniør

Kopi til:

Erling Fauskanger	Manger	5936	MANGER
Harald Mangerøy		5936	MANGER
Helge Rune Johansen	Helland	5936	MANGER
Jarle Håland		5936	MANGER
Karin Torveig Andersen	Lyngfaret 14	5172	LODDEFJORD
Knut Jan Johansen		5936	MANGER
Knut Skjelanger		5936	MANGER
Margit Kristiansen	Manger	5936	MANGER
Rune Ulvatn		5936	MANGER
Rune Ulvatn	Nøtveit	5936	MANGER
Siviling. Arne Haugen VVA-prosjektering	Fabrikkgata 7 B	5059	BERGEN
Tore Reidar Throndsen	Sandslihovden 70	5254	SANDSLI

Siviling. **Arne Haugen VVA-prosjektering**

Fabrikkgt. 7 B. 5059 BERGEN
 Tlf. 55 59 82 60 Faks. 55 59 82 57
 Mobil tlf. 900 67 308
 e-post: arne@haugen-vva.no
 Org.nr. 876 688 492 MVA.
 Bankkontonr. 5252.05.04796

Radøy kommune
 Plan, landbruk og teknisk
 v/Tore Rikstad
 Krossvegen 8
 5936 Manger

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

2906-B19_2

Dato

16.06.08

RUNE ULVATN

**RADØY, MANGER, SELFALLET BUSTADFELT. GNR. 45 BNR. 7 M. FL.
 TILRETTELEGGING AV VEG-, VASS- OG AVLØPSANLEGG
 SØKNAD OM FOREBELS BRUKSLØYVE. SUPPLERANDE DOKUMENTASJON.**

Visar til innlevert søknadsskjema for førebels bruksløyve til veg- og VA-anlegg i bustadfeltet Selfallet.

Som avtalt ettersendast følgjande dokumentasjon:

1. Søknad om ansvarsrett og kontrollertklæring for betongarbeidar i samband med slamavskiljar (Brødrene Myking AS)
2. Planteikning og koordinatliste for utført vass- og avløpsleidningar. *Trykkprøving av vass- og spillvassleidningar, samt desinfiseringsrapport for vassleidningar, vil bli ettersendt.*

Utviding av fylkesvegen (Fv 410) med fortau og nytt vegkryss til Selfallet bustadfelt er godkjent av Statens Vegvesen på synfaring med Arnljot Jordal og Øystein Hagesæther. Statens Vegvesen visar til reguleringsplan når det gjeld godkjenning av avkøyring til bustadfeltet. Eventuelle spørsmål kan rettast til Øystein Hagesæther på telefon 56342954.

Veger i bustadfeltet blir avslutta førebels med grusdekke.

To avkøyringar frå fylkesvegen er steng og trafikk frå eksisterande bustader er ført inn på Veg 1.

Slamavskiljar er utført som godkjente detaljteikningar og 200 m utsleppsleidning er lagt på sjøbotn med ende på kote -30,0. Leidning vil bli merka med varselskilt.

Gjenstående arbeidar som vil bli utført samstundes som grunnarbeidar på tomtar:

1. Planering av terreng ved slamavskiljar og utsleppsleidning ✓
2. Montering av vegskilt etter teikn. nr. 550B (sjå vedlegg) ?
3. Ferdigstille asfaltering av fylkesveg og fortau, samt oppmerking
4. Ferdigstille gjerde langs fylkesvegen
5. Ferdigstille mur mot malmgruve ✓
6. Bygging av gangveger fram til ball-/leikeplass ✓
7. Planering av toppdekke på ballbane og leikeplass ✓
8. Montering av lekeapparat og eventuelt gjerde på leikeplassar ✓
9. Tilknytning av eksisterande spillvassleidning frå septiktankar til nytt leidningsnett ✓

Rådgivende ingeniører: Samferdselsteknikk
 Arealplanlegging
 Vann- og avløpsteknikk

ah VVA-prosjektering

siviling. ARNE HAUGEN FABRIKKGT. 7B 5059 BERGEN TLF. 55 59 82 60

Side 2

Gjenstående arbeidar som vil bli utført etter hovuddel av bustader er ferdigstilt (antatt 3-4 år):

1. Vegrekkverk Veg 4
2. Asfaltering av Veg 1, Veg 2, Veg 3 (og 3.1), Veg 4 og Veg 5
3. Asfaltering av felles parkeringsplass FP1, FP2 og FP3
4. Bygging av fortau langs Veg 1 - *forbygg*
5. Bygging av fartshumpar i Veg 1
6. Montere veglysstolpar
7. Bygging av evt. støyskjermer

Utbygger er ansvarleg av drift og vedlikehald av veg- og leidningsanlegg fram til Radøy kommune overtar ansvaret for offentleg veg og leidningar. Fellesveger og fellesleidningar vil bli overført til nye huseigarar.

Vi vonar om at ovannemnde er tilstrekkeleg dokumentasjon for å gi førebels bruksløyve for veg- og VA-anlegg.

Med venleg helsing



Thor-Henrik Fredriksen

Vedlegg:

Søknad om ansvarsrett for betongarbeidar

Kontrollerklæring for betongarbeidar

Koordinatliste for VA-anlegget

Teikn.nr. 550B – Skilt- og oppmerkjingsplan Fv 410

600A – Vann- og avløpsplan

Kopi av brev:

Rune Ulvatn



Arne Haugen VVA-prosjektering
Fabrikkgt 7b

5059 BERGEN

Dykkar ref.

Vår ref.
06/704-24/08/5063//RTO

Dato:
Manger: 08.07.2008

**GNR 45/7, 6 M. FL. - SELFALLET - VEG, VATN OG AVLAUPSANLEGG /
FERDIGSTILLING - MELLOMBELS SVAR**

Det vert vist til dykkar førespurnad om mellombels bruksløyve.

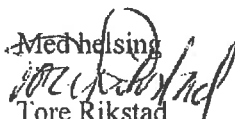
Med bakgrunn i oppstilling over gjenstående arbeid samt kommunen si synfaring i området og opp mot rekkefølgebestemmelsene i reguleringsføresegnene, har kommunen vurdert at dei gjenstående arbeida er av ein slik karakter at det ikkje kan gjeva mellombels bruksløyve. Det vert i den samanheng vist til vedlagde orientering om klagerett.

M.a. ser ein også at kloakkleidning til sjø ikkje er kobla mot slamavskillar og inspeksjonsluke på slamavskillar står usikra (lok manglar).

Det er ikkje opplyst noko om eller vist på mottekne "som bygget" teikningar om at sanering av eksisterande kloakkar i området er gjennomført – noko som også var ein føresetnad i løyvet.

Etter synfaringa stiller kommunen også spørsmål til om korleis dreneringa av dei ulike tomtane er løyst, særleg i områda kor vegnivå/fylling er lagd vesentleg over bakkenivå.

Når ovannemnde merknader er avklart og tilleggsdokumentasjon er motteke, vil kommunen på nytt vurdera å gi eit mellombels bruksløyve.

Med helsing

Tore Rikstad
Senioringeniør

Kopi til:

Driftsleiar i Radøy kommune Einar Færo
Entreprenør Rune Ulvatn AS
Plankonsulent i Radøy kommune Asbjørn Tøft

5936 MANGER

Siviling, Arne Haugen VVA-prosjektering

Fabrikkgt. 7 B. 5059 BERGEN
Tlf. 55 59 82 60 Faks. 55 59 82 57
Mobiltlf. 900 67 308
e-post: arne@haugen-vva.no
Org.nr. 876 688 492 MVA.
Bankkontonr. 5252.05.04796

Radøy kommune
Plan, landbruk og teknisk
v/Tore Rikstad
Krossvegen 8
5936 Manger

Deres ref.
06/704-24/08/5063

Deres brev av:

Vår ref.
2906-B20_2

Dato
04.08.08

**RUNE ULVATN
RADØY, MANGER, SELFALLET BUSTADFELT. GNR. 45 BNR. 7 M. FL.
TILRETTELEGGING AV VEG-, VASS- OG AVLØPSANLEGG
NY SØKNAD OM FØREBELS BRUKSLØYVE.**

Visar til søknad om førebels bruksløyve til veg- og VA-anlegg i bustadfeltet Selfallet av 9. og 16. juni 2008.

Som følge av at arbeidar ved slamavskiljar er ferdigstilt og felles kloakkleidning frå eksisterande bustader er tilknyta nytt leidningsnett, søker vi på nytt om førebels bruksløyve for veg-, vatn- og avløpsanlegg i bustadfeltet.

Felles privat utsleppsleidning er tilkopla ny ø160mm spillvassleidning i vegkryss Veg 1/Veg 2, ved kum S17. Før ferdigstilling av anleggene vil det bli utarbeidet ein liste over eigedomar som har fått sanert privat utsleppsleidning frå septikktank.

Det vil bli etablert ny drensleidning for felt B12 og B13 dersom utført overvasssystem i vegane, og dagens bekkedar mot vest, ikkje er tilstrekkelig for drenering av tomtane. Vi gjer merksemd på at høgde på topp myr er redusert med om lag 1 m som følge av redusert grunnvassnivå.

Vi vonar om ein positiv sakshandsaming.

Med venleg helsing



Thor-Henrik Fredriksen

Kopi av brev:
Rune Ulvatn

Rådgivende ingeniører: Samferdselsteknikk
Arealplanlegging
Vann- og avløpsteknikk



Rune Ulvatn

5936 MANGER

Vert sendt til:
Folkeregisteret
Nordhordland likningskontor
Kommunen sitt kartverk
Kommunen sitt avgiftskontor
Brannvernet v/feiaeren

Dykkar ref.

Vår ref.
06/704-26/08/5697//RTO

Dato:
Manger: 18.08.2008

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Etter plan- og bygningslova § 99.

GNR 45/7, 6 M. FL. - SELFALLET - VEG, VATN OG AVLAUPSANLEGG - MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Dei kontrollansvarlege har i brev av 10.06.08 og 04.08.08 stadfesta overfor kommunen at det med tanke på mellombels bruksløyve er utført kontroll med tilfredsstillande resultat. Med unntak av dei merknader som er nemnt nedanfor, vert det forutsett at byggearbeidet er utført i samsvar med løyver og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova og vedtak i saka datert 08.02.07 og 14.02.08.

Mellombels bruksløyve vert gjeve for:

Tilrettelegging av veg, vatn-og avlaupsanlegg i det regulerte bustadområdet Selfallet

Før ferdigattest kan skrivast ut må følgjande ordnast:

1. Merknader framkomen i brev datert 16.06.08 og 04.08.08 frå Siviling, Arne Haugen VVA-prosjektering samt merknader i brev datert 08.07.08 frå Radøy kommune.
Når det gjeld vilkåra til byggjeløyve på dei einskilte husa, vert det vist til rekkefølgjebestemmelsene i reguleringsføresegnene.

Tiltaket eller delar av det må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.
Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 93).

Skildring:

Opparbeidd veg, vatn-og avlaupsanlegg i det regulerte bustadområdet for Selfallet.

Med helsing

Tore Rikstad
Senioringeniør

Kopi til:

Arne Haugen VVA-prosjektering

Fabrikkgt 7b

5059

BERGEN

Postadr.: Krossvegen 8 5936 MANGER	Telefon: 56 34 90 00	Telefaks: 56 34 90 01	Bankgiro: 3636.07.00776	Org.nr.: 954 748 634	E post: postmottak@radoy.kommune.no
--	-------------------------	--------------------------	----------------------------	-------------------------	--

Opningstider byggesak: Måndag: 09.00 - 12.00. Tysdag, torsdag og fredag: 09.00 - 15.00. Onsdag: Stengt.

Siviling. Arne Haugen VVA-prosjektering

Fabrikkgt. 7 B. 5059 BERGEN
Tlf. 55 59 82 60 Faks. 55 59 82 57
Mobiltlf. 900 67 308
e-post: arne@haugen-vva.no
Org.nr. 876 688 492 MVA.
Bankkontonr. 5252.05.04796

Radøy kommune
Plan, landbruk og teknisk
v/Tore Rikstad
Krossvegen 8
5936 Manger

Deres ref.
06/704-24/08/5063

Deres brev av:

Vår ref.
2906-B21_2

Dato
14.01.10

**RUNE ULVATN
RADØY. MANGER. SELFALLET BUSTADFELT. GNR. 45 BNR. 7 M. FL.
TILRETTELEGGING AV VEG-, VASS- OG AVLØPSANLEGG.
STADFESTING AV FERDIGSTILT ANLEGG – 1. TRINN.**

Visar til krav til rekkefølge i reguleringsføresegner av 18.05.2006 og mellombels bruksløyve for veg-, vatn- og avlaupsanlegg av 18.08.2008.

På vegne av tiltakshavar kan vi stadfest at følgjande anlegg er ferdigstilt:

1. Tilkomsveger med mellombels anleggsdekke
2. VA-anlegg
3. To leikeplassar
4. Ballplass på felt FL4
5. Gangveg fram til felt FL4
6. Sikring av malmgruve

Synfaring er gjennomført med Radøy kommune v/Asbjørn Toft. Anleggene er godkjent. Bygging av støyskjermer vert utført etter avtale med private grunneigarar.

Vi vonar om at Radøy kommune kan med dette gi byggeløyve og ferdigattest for fleire enn 12 bustader i reguleringsområdet (sjå §2.1.4 i reguleringsføresegner).

Med venleg helsing,



Thor-Henrik Fredriksen

Kopi av brev:
Rune Ulvatn

Rådgivende ingeniører: Samferdselsteknikk
Arealplanlegging
Vann- og avløpsteknikk

Siviling. Arne Haugen VVA-prosjektering

Fabrikkgt. 7 B. 5059 BERGEN
Tlf. 55 59 82 60 Faks. 55 59 82 57
Mobiltlf. 900 67 308
e-post: arne@haugen-vva.no
Org.nr. 876 688 492 MVA.
Bankkontonr. 5252.05.04796

Radøy kommune
Plan, landbruk og teknisk
v/Tore Rikstad
Krossvegen 8
5936 Manger

Deres ref.
06/704-24/08/5063

Deres brev av:

Vår ref.
2906-B22_2

Dato
18.01.10

**RUNE ULVATN
RADØY. MANGER. SELFALLET BUSTADFELT. GNR. 45 BNR. 7 M. FL.
BYGGING AV LEIKEPLASSAR OG GANGVEGER.
SØKNAD OM MELLOMBELS BRUKSLØYVE.**

Visar til krav til rekkefølge i reguleringsføresegner av 18.05.2006 og mellombels bruksløyve for veg-, vatn- og avlaupsanlegg av 18.08.2008.

Vi søker med dette om mellombels bruksløyve for fellesareal i bustadfeltet, med to leikeplassar, ballplass og gangvegar. Samstundes vert det søkt om bruksløyve for sikring av malmgruve med mur.

Gjenstående arbeidar:

1. Støyskjermer byggjast til våren etter avtale med grunneigarar
2. Gangsti mellom felt B4a og B4b byggjast når grunnarbeidar på tilliggjande tomtar vert utført
3. Tilsåing av jordskråningar utførast til våren.

Vi vonar om ein positiv sakshandsaming.

Med venleg helsing,



Thor-Henrik Fredriksen

Kopi av brev:
Rune Ulvatn



Arne Haugen VVA-prosjektering
Fabrikkgt 7b
5059 BERGEN

Dykkar ref.

Vår ref.
06/704-33/ 10/1094/45/7, 45/6/RTO

Dato:
Manger: 19.02.2010

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Etter plan- og bygningslova § 99.

GNR 45/7, 6 M. FL. SELFALLET - VEG, VATN OG AVLAUPSANLEGG - INFRASTRUKTUR - MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Dei kontrollansvarlege har i brev av 14.02.10, 18.01.10 og 12.02.10 stadfesta overfor kommunen at det med tanke på mellombels bruksløyve er utført kontroll med tilfredsstillande resultat. Med unntak av dei merknader som er nemnt nedanfor, vert det forutsett at byggearbeidet er utført i samsvar med løyver og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova og vedtak i saka datert 08.02.07 og 14.02.08.

Mellombels bruksløyve vert gjeve for:

1. Tilkomstveg med mellombels anleggsdekke
2. Va-anlegg
3. To leikeplassar FG1 og FG 2
4. Ballplass på felt FL4
5. Gangveg fram til felt FL4
6. Sikring av malmgruva

Før ferdigattest kan skrivast ut må følgjande ordnast:

1. Støyskjermer
2. Gangsti mellom felt B4a og B4b
3. Tilsåing av jordskråningar

Tiltaka eller delar av dei må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 93). Det vert forutsett at leikeplassar og fellesareal er tilfredsstillande sikra i høve til vidare anleggsdrift.

Tonje N. Epland

Tonje Nepstad Epland
Leiar plan, næring og teknisk/Juridisk rådgjevar

Tore Rikstad
Senioringeniør

Kopi til:
Rune Ulvatn

5936 MANGER



RADØY
den gamle øya

Postadr:
Radøyvegen 1690, 5936 Manger

Telefon:
56 34 90 00

Telefaks:
56 34 90 01

E-post:
postmottak@radoy.kommune.no

Website:
www.radoy.kommune.no

Dankgru:
3636.07.00776

Org.nr:
954 748 634



Stiegler Wks Advokatfirma AS
Postboks 1124 Sentrum
5809 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/41 - 18/13755

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
19.09.2018

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - tilbakemelding på spørsmål knyttet til endringssøknad/søknadsplikt

Kommunen syner til brev frå advokat Randi Hansen Våge datert 03.09.2018. I slutten av brevet kjem det fram at klienten, Rune Ulvatn, ønskjer ei dialog med kommunen om trongen for den aktuelle endringssøknaden.

Kommunen har i e-post til ansvarleg søkjer, Haugen VVA, den 19.06.2018 gjort rede for trongen for endringssøknad. Ein del av dei same spørsmåla som blir stilt i brevet datert 03.09.2018 har kommunen svart på i denne e-posten.

Det kjem fram av brevet at «vegen er bygget riktig ihht prosjekterings- og tegningsgrunnlag som ble innsendt kommunen som søknad, før kommunens godkjenning ble gitt».

Radøy kommune som bygningsstyresmakt er ansvarleg for byggesakshandsaming av søknadspliktige tiltak. Det må her skiljas mellom teknisk drift som etter utbyggingsavtalen skal overta anlegget og teknisk forvaltning som bygningstyresmakt. At detaljteikningar er levert teknisk drift i forbindelse med utbyggingsavtalen er ikkje det same som om dei er gjeve løyve til etter plan- og bygningslova.

I søknaden til veggen og VA- anlegget kjem det fram følgjande;

Eit komplett sett med teikningar av veg- og VA-anlegg er levert til Radøy kommune v/Einar Færø den 20.12.06. Vedlagt denne søknaden følger berre oversiktsteikningar.

Oversiktsteikningar er det som er grunnlaget for byggesøknaden, og det krevjast ikkje detaljteikningar/prosjekteringsteikningar til byggesøknad. Bygningsstyresmakta vurderer dermed ikkje detaljteikningane men oversiktsteikningar og den informasjonen som følgjer søknaden.



Dersom det er avvik frå prosjektert høgde og reguleringsplanen må dette kome tydeleg fram av søknaden. Det er ikkje tilstrekkeleg å visa til detaljteikningar som er sendt kommunen v/ teknisk drift.

Kommunen har handsama søknaden ut i frå det som er søkt om.

I gjenpart av nabovarsel i søknaden frå 2007 kjem følgjande fram:

Bygging av veg-, vann- og avløpsanlegg i henhold til reguleringsplan for Selfallet. Oppstart forutsetter en evt. godkjenning av reguleringsplanen fra Fylkesmannen.
Prosjektet vil også omfatte sanering av eksisterende privat ledningsnett. Detaljer vedr. tilknytning av privat vann- og kloakkledning til nytt kommunalt ledningsnett utføres etter avtale mellom grunneiere og utbygger.
Ta kontakt med Håugen VVA-prosjektering v/Thor-Henrik Fredriksen på tlf. 55 59 82 64 ved spørsmål til søknaden.

Vidare kjem følgjande fram av løyve til tiltak datert 08.02.2007.

GNR 45/6,7 M.FL.-SELFALLET-OPPARBEIDNING AV VEG,VATTN- OG AVLAUPSANLEGG I SAMSVAR MED REGULERINGSPLAN- GODKJENNING

Opparbeiding av vegen er etter kommunen si vurdering både søkt om og gjeve løyve til i tråd med reguleringsplanen.

Bygningsstyresmakta har med bakgrunn i løyve datert 08.02.2007 lagt til grunn at vegen er prosjektert og bygd i tråd med reguleringsplanen ved handsaming av øvrige byggesaker innafør reguleringsplanen.

Dykk hevda vidare i brevet at eit avvik på 0,58 er innafør det kommunen må akseptere.

Det følgjer av byggesaksforskriften (SAK) § 6-3 bokstav b) at kommunen skal godkjenne tiltakets plassering og i den grad det er naudsynt «oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket».

Vidare følgjer det av veiledningen til føresegnet at:

«Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene... Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det er ikke gitt noen generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Justeringsadgangen kan heller ikke forstås som en rettighet for tiltakshaver i forhold til plassering, men krever at kommunen tar aktivt stilling til spørsmålet.»

Tålegrensa for avvik er dermed i utgangspunkt 0 dersom kommunen ikkje konkret har gitt uttrykk for ei anna grense i vedtaket.

Radøy kommune har likevel ei praksis for å akseptere avvik som følgjer av veiledning H-2300 B Grad av utnytting – Beregnings og måleregler s. 41. Her gis det anbefalinger om kva avvik som skal aksepteres. For høgde er avviket +/- 0,1m.

Avviket på 0,58 i denne saka er langt over det som kommunen dermed kan akseptere som avvik uten endringssøknad.

Bygningsstyresmakta er av den oppfatning at endra høgdeplassering av vegen slik den er bygd må søkast om.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/41

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Stiegler Wks Advokatfirma AS

Postboks 1124 Sentrum

5809

BERGEN

Radøy kommune
Teknisk forvaltning
Radøyvegen 1690,
5936 Manger

Bergen, 16.10.2018
E-post: randi.hansen.vaage@stieglerwks.no
Ansvarlig advokat: Randi Hansen Våge

Vår ref. 13720

Vedrørende byggesak gbnr 45/7 - Selfallet, kommunens sak 18/41

Jeg viser til mitt tidligere brev til kommunen om saken datert 03.09.18, i forbindelse med at Radøy kommune synes å forvente at Entreprenør Rune Ulvatn AS skal søke om endret høyde på veg som for lengst er etablert ihht godkjenning og uten at vegen senere er endret.

Kommunens svarbrev datert 19.09.18, samt epost av 19.06.18 som det er henvist til i brevet, besvarer ikke de sentrale forhold som er tatt opp i mitt brev av 03.09.18.

Det er ikke riktig som kommunen skriver, at detaljtegninger er levert til kommunen først i forbindelse med utbyggingsavtalen i 2008. Jeg viser til at det i 2006 er inngitt søknad om plangodkjenning datert 20.12.06 vedlagt et fullstendig detaljert tegningssett av veg og va. I tillegg er tiltaket byggesøkt ved søknad om løyve til tiltak datert 18.01.07, og i denne søknaden er det også henvist til komplette tegninger inngitt til kommunen 20.12.06.

Det fremgår av vedtaksteksten datert 08.02.17 at saken er vurdert og godkjent etter (dagjeldende) pbl § 70, som gjelder plassering av tiltaket, herunder høydeplassering. Ved dette har kommunen tatt stilling til høydeplasseringen av vegen, og kommunen har generelt vurdert byggesaken opp mot reguleringsplanen. Søknadsmaterialet som kommunen trengte for å ta stilling til høydeplasseringen og generelt forholdet til reguleringsplanen, var mottatt av kommunen 20.12.06 og ble henvist til i byggesøknaden.

Merk at vedtaket av 08.02.07 er en godkjenning i ett trinn, på vilkår. Dette innebærer at vedtaket også utgjør igangsettingstillatelse i saken, når gitte vilkår er oppfylt. Det anføres som utentenkelig at kommunen ville gi igangsettingstillatelse til å bygge det tekniske anlegget uten at omsøkt høydeplassering av anlegget var behandlet og godkjent.

Det er ikke gitt at reguleringsplanen på en bindende måte angir eksakt byggehøyde på vegen, og det er ikke gitt at den konkrete høydeplasseringen som veganlegget er bygget etter, var i behov for dispensasjon fra plan for å kunne godkjennes. Det er ikke kjent eller godtgjort at reguleringsplansaken hadde som formål å fastsette byggehøyden på vegen eksakt, dette kan ikke ses å ha vært et særskilt tema til vurdering i plansaken. Jeg viser for øvrig til anførsler i mitt forrige brev om at ikke alle tema egner seg for eksakt fastsetting på planstadiet.

For øvrig fremgår det av utbyggingsavtalen signert i september og oktober 2008 at «alle planar skal godkjennast av kommunen før arbeidet i marka startar». Dette bidrar til å understreke betydningen av igangsettingstillatelsen, og at alle vesentlige forhold ved anlegget enten var godkjent eller ble stilt vilkår om, i vedtaket av 08.02.07.

Reguleringsbestemmelse pkt 2.1.2 setter som rekkefølge at bl.a tilkomstveier og teknisk anlegg skal være på plass og godkjent, før det kan gis byggeløyve til boliger i feltet. Også ut fra dette er det utenkelig at det fortsatt skulle være vesentlige forhold ved veganlegget som kommunen enda ikke hadde tatt stilling til og godkjent, da det er gitt byggeløyver og bygget en mengde boliger i feltet helt uten hinder av manglende godkjenninger knyttet til veg.

Planene for det tekniske anlegget ble mottatt i kommunen allerede i desember 2006, og byggesøknaden ble tatt til behandling i januar 2007. Materialet som var inngitt til kommunen viste bl.a høydeplasseringen av veganlegget, slik at kommunen kunne behandle omsøkt plassering som del av byggesøknaden ihht dagjeldende Pbl § 70. Veganlegget er bygget i tråd med slik anlegget ble omsøkt. Det er ikke mindre enn uhørt at kommunen etter 12 år skal påstå at det må søkes på nytt.

Jeg forutsetter at Haugen VVA kan fortsette arbeidet med innsendelse for ferdigattest ihht prosedyre basert på gitt brukstillatelse. Som nevnt i forrige brev fremgår det av den sist daterte midlertidige brukstillatelse hvilke vurderingstema kommunen har til behandling, før kommunen er pliktig å utstede ferdigattest jfr. Pbl § 21-10, 3. ledd. Ved fortsatt krav om ny søknad vil jeg på vegne av Entreprenør Rune Ulvatn AS bringe saken inn for Fylkesmannen i Hordaland.

Med vennlig hilsen
Stiegler WKS Advokatfirma AS



Randi Hansen Våge
advokat/partner



Stiegler Wks Advokatfirma AS
Randi Hansen Våge
Postboks 1124 Sentrum
5809 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/41 - 18/15486

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
31.10.2018

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - endringssøknad

Kommunen synar til brev datert 16.10.2018.

Som det kjem fram av kommunens brev datert 19.09.18 og e-post av 19.06.18 er kommunen av den oppfatning at endra høgdeplassering enn det som kjem fram av reguleringsplanen krev endringssøknad før tiltaket kan ferdigstillast med ferdigattest.

Kommunen er av den oppfatning at tiltaket er omsøkt i tråd med reguleringsplanen og at det er gjeve løyve for tiltak i tråd med reguleringsplanen.

Høgdeplassering av vegen er vurdert i byggjesaka i den grad at det er gjeve løyve til tiltak i tråd med reguleringsplanen. Det følger av plankartet til reguleringsplanen kotehøgder til plassering av vegen. Reguleringsplanen angir dermed kotehøgder i plankartet som er rettslig bindende jf. plan- og bygningsloven § 12-4.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/41.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.



Mottakarar:

Stiegler Wks Advokatfirma AS

Postboks 1124 Sentrum

5809

BERGEN

Radøy kommune
Teknisk forvaltning
v/Silje Haukedal
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Vår referanse: 2906-B25_2
Bergen, 12.11 2018

**RUNE ULVATN.
MANGER – SELFALLET BUSTADFELT. GNR/BNR. 45/7.
SØKNAD OM FERDIGATTEST VVA-ANLEGG.**

Visar til løyve til tiltak av 8. februar 2007 og mellombels bruksløyve av 19. februar 2010 til veg-, vatn- og avlaupsanlegg i Selfallet bustadfelt (snr. 18/41). Saken er behandlet etter Plan- og bygningsloven av 1985.

I følge Byggesaksforskriften (SAK10), §8-1 Ferdigstillelse av tiltak, ledd 6 punkt a) søker vi om ferdigattest for hele tiltaket.

Vi vonar om ein positiv sakshandsaming.

Med venleg helsing



Thor-Henrik Fredriksen

Vedlegg:

Ferdigmelding

Teikn.nr. 502 – Plan og lengdeprofil Veg 1 pr. 0-375 (M=1:500/100)
503 – Plan og lengdeprofil Veg 1 pr. 375-565 (M=1:500/100)

Kopi av brev og vedlegg:

Rune Ulvatn

Entreprenør Rune Ulvatn AS v/Roy-Kenneth Morken
Stiegler WKS Advokatfirma AS v/Randi Hansen Våge

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.
2006000704Side
1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 45	Bnr. 7	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Selfallet			Postnr. 5936	Poststed MANGER	

Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen
		<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Haugen VVA AS

Dato Underskrift

09.11.2018

Gjentas med blokkbokstaver
Thor-Henrik Fredriksen

© NBR nr. 5187 Juli-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr

G- 1

Kommunens saksnr

2006000704

Til kommune

Radøy kommune

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
	45	7				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Selfallet				5936	MANGER

Foretak

Foretak						
Entreprenør Rune Ulvatn AS						Organisasjonsnr 853167452
Adresse				Postnr	Poststed	
Radøyvegen 1539				5936	MANGER	
Telefon	Telefaks		Kontaktperson			Mobiltelefon
56343164			Rune Ulvatn			95240841

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Utførende grunn- og betongarbeider, rørleggerarbeider

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan av dato og kontrollplan for viktige og kritiske områder av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato

Foretakets underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

9/11 2018

Rune Ulvatn

Rune Ulvatn

Randi Hansen Våge

Fra: Thor-Henrik Fredriksen <thor-henrik@haugen-vva.no>
Sendt: 12. november 2018 08:41
Til: Postmottak Radøy
Kopi: 'Rune Ulvatn'; 'rkm-morken@hotmail.com'; Randi Hansen Våge
Emne: Selfallet bustadfelt. VVA-anlegg. Søknad ferdigattest.
Vedlegg: 2906-B25_2.pdf; Selfallet-ferdigmelding.pdf; Selfallet-Kontrollerklæring Entr Rune Ulvatn.pdf; 2906-502_A3.pdf; 2906-503_A3.pdf

Vedlagt følger søknad om ferdigattest for veg-, vann- og avløpsanlegg i Selfallet bustadfelt (gnr/bnr. 45/7 – snr. 18/41).

Med vennlig hilsen
Thor-Henrik Fredriksen
Haugen VVA AS



NY ADRESSE!

Kanalveien 5 - 5068 Bergen
Tlf.: 55 59 82 60 / 918 49 162
<http://www.haugenvva.no>



Haugen Vva AS
Kanalveien 5
5068 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/41 - 18/17133

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
27.11.2018

Byggesak gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Ferdigattest - Avslag

Delegasjonssak nr.: 304/2018

Administrativt vedtak. Saknr: 304/2018

Tiltakshavar: Rune Ulvatn
Ansvarleg søkjar: Haugen VVA
Søknadstype: Søknad om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl. 1985) § 99.

Saksutgreiing:

Tiltakshavar har ordna med naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette har dei stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med løyver og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova og vedtaka i saka datert 08.02.2007. For tiltak med krav til uavhengig kontroll ligg det føre dokumentasjon for utført sluttkontroll.

Det vert elles vist til søknad motteken 12.11.2018.

Vurdering:

Det følgjer av plan- og bygningslova 1985 § 99 at;

«Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest»

For at ferdigattest kan gjevast er det ein føresetnad at tiltaket er utført i tråd med løyve.

I løyve datert 08.02.2007 kjem det fram følgjande;

GNR 45/6,7 M.FL.-SELFALLET-OPPARBEIDNING AV VEG,VATN- OG AVLAUPSANLEGG I SAMSVAR MED REGULERINGSPLAN- GODKJENNING

I søknaden til veggen og VA- anlegget kjem det fram følgjande;

Eit komplett sett med teikningar av veg- og VA-anlegg er levert til Radøy kommune v/Binar Færø den 20.12.06. Vedlagt denne søknaden følgjer berre oversiktsteikningar.

Oversiktsteikningar er det som er grunnlaget for byggesøknaden, og det krevjast ikkje detaljteikningar/prosjekteringsteikningar til byggesøknad. Bygningsstyresmakta vurderer dermed ikkje detaljteikningane men oversiktsteikningar og den informasjonen som følgjer søknaden.

Dersom det er avvik frå prosjektert høgde og reguleringsplanen må dette kome tydeleg fram av søknaden. Det er ikkje tilstrekkeleg å visa til detaljteikningar som er sendt kommunen v/ teknisk drift.

Kommunen har handsama søknaden ut i frå det som er søkt om.

I gjenpart av nabovarsel i søknaden frå 2007 kjem følgjande fram:

Bygging av veg-, vann- og avløpsanlegg i henhold til reguleringsplan for Selfallet. Oppstart forutsetter en evt. godkjenning av reguleringsplanen fra Fylkesmannen.

Prosjektet vil også omfatte sanering av eksisterende privat ledningsnett. Detaljer vedr. tilknytning av privat vann- og kloakkledning til nytt kommunalt ledningsnett utføres etter avtale mellom grunneiere og utbygger.

Ta kontakt med Haugen VVA-prosjektering v/Thor-Henrik Fredriksen på tlf. 55 59 82 64 ved spørsmål til søknaden.

Opparbeiding av veggen er etter kommunen si vurdering både søkt om og gjeve løyve til i tråd med reguleringsplanen.

Bygningsstyresmakta har med bakgrunn i løyve datert 08.02.2007 lagt til grunn at veggen er prosjektert og bygd i tråd med reguleringsplanen ved handsaming av øvrige byggesaker innfor reguleringsplanen.

Det kjem fram av søknad om endring mottatt den 12.04.2018 at det er avvik i vegens høgdeplassering. Avvika er opplyst til å vere:

Avvik er om lag:

Regulert høgde	Prosjektert høgde
+15,0	+15,58
+16,0	+16,66
+17,0	+17,34
+17,0	+16,98
+16,0	+16,35

Kommunen finn dermed at det ligg føre avvik på vegens høgdeplassering på opptil 58 cm.

Advokat Randi Hansen Våge har i brev datert 03.09.2018 hevda at eit avvik på 58 cm er innafør det kommunen må akseptere.

Kommunen har vurdert om avviket er innafør det som kan akseptast i sitt brev datert 19.09.2018.

I brevet kjem følgjande fram;

«Det følgjer av byggesaksforskriften (SAK) § 6-3 bokstav b) at kommunen skal godkjenne tiltakets plassering og i den grad det er naudsynt «oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket».

Videre følger det av veiledningen til føresegnet at:

«Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene... Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det er ikke gitt noen generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Justeringsadgangen kan heller ikke forstås som en rettighet for tiltakshaver i forhold til plassering, men krever at kommunen tar aktivt stilling til spørsmålet.»

Tålegrensa for avvik er dermed i utgangspunkt 0 dersom kommunen ikkje konkret har gitt uttrykk for ei anna grense i vedtaket.

Radøy kommune har likevel ei praksis for å akseptere avvik som følgjer av veiledning H-2300 B Grad av utnytting – Beregnings og målereglar s. 41. Her gis det anbefalinger om kva avvik som skal aksepteres. For høgde er avviket +/- 0,1m.

Avviket på 0,58 i denne saka er langt over det som kommunen dermed kan akseptere som avvik uten endringssøknad.»

På bakgrunn av at vegen ikkje er bygd i tråd med gitt løyve og reguleringsplanen kan ikkje bygningsstyresmakta godkjenne ferdigattest jf. pbl. § 99.

VEDTAK:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 99 vert det gjeve AVSLAG på søknad om ferdigattest for felles veg, vatn og avløypsanlegg på gnr. 45 nr. 7.

Mynde

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

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 Seniorrådgjevar tilsyn/jurist Silje Haukedal.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Haugen Vva AS



Kanalveien 5 5068

BERGEN



UTBYGGINGSAVTALE MELLOM RADØY KOMMUNE ORG.NR.: 954 748 634 OG RR ULVATN EIENDOM AS, ORG.NR.: 990 024 219 FOR SELFALLET BUSTADFELT

1. RR Ulvatn Eiendom AS utfører og kostar all utbygging innafor det arealet som er avgrensa i reguleringsplanen for Selfallet bustadfelt, godkjent av Radøy kommunestyre i møte 22.06.2006, sak 26/06, og 07.11.2006, sak 152/06. Utbygginga skal gjennomførast i samsvar med planen. Illustrasjonsplanen/reguleringsplanen som er grunnlag for gjevne rammeløyve for utbygginga, skal leggjast til grunn for opparbeidinga for området. Andre bestemmingar som gjeve i byggjeløyve, reguleringsføresegner m.m. som naturleg høyrer med, skal også gjelda.
2. Alle kommunaltekniske anlegg som veg, vatn og avløp med tilhøyrande kummer og komponenter, skal byggjast ut etter godkjende tekniske planar. Anlegga skal ha vanleg kommunalteknisk standard og utførast i samsvar med reglane i NS 3420 (eksempelvis med standard som felte i Urhaug III og Stølane byggjefelt). Vegane og felles parkeringsplassar skal ha veglys etter standard for mindre trafikkerte vegar/plassar. Alle planar skal godkjennast av kommunen før arbeidet i marka startar.
3. Fellesleidningar for vatn skal knytast til kommunale leidningar i området i samband med at det vert gjeve tilkopplingsløyve. Tilknytning til kommunal hovudvassleidning skal gjerast i samarbeid med, og etter avtale med teknisk drift. Utbyggjar har ansvaret for at området vert forsynt med vasstrykk i tråd med kommunen sine retningslinjer og må ta kostnadene med dette. Dette betyr at hovudleidningar for vatn og avløp skal trykkprøvast i samsvar med gjeldande regelverk. Protokoll skal overleverast til kommunen.
4. Før kommunen eventuelt overtek vedlikehaldsansvaret for dei kommunaltekniske anlegga, skal utbyggjar leggja fram dokumentasjon som syner at arbeidet er utført komplett og i samsvar med planen og etter dei kvalitetskrav som lov og forskrifter krev. Om det ligg føre avtalar med andre etatar, må det leggjast fram dokumentasjon som syner at desse er oppfylt når det vert søkt kommunen om ferdigattest. Kommunen skal ha gjeve ferdigattest før overtaking kan skje, jf. pbl § 67, nr. 4. På grunn av erfaring med skader på for tidleg asfalterte vegar i bustadfelt, må utbyggjar leggje fram ein plan for korleis dette kan løysast slik at kommunen kan overta eit permanent asfaltdekke i god stand og utan skader.
5. Utbyggjar står ansvarleg for dei tekniske anlegga som vert opparbeidd i bustadfeltet. I samsvar med NS 3435 garanterer utbyggjar i 3 år frå overtakingsdato. Når anlegget er ferdig utbygt etter vedtatte planar, overtar kommunen anlegget til eiga og framtidig vedlikehald.
6. Dersom framtidige/omliggjande brukarar vil knyta seg til vatn og avløp, samt nytta seg av vegen i bustadfeltet, etter at anlegga i feltet er overtatt av kommunen, skal dei i tillegg til kommunalt tilknytingsgebyr for vatn og avløp, betala refusjon til utbyggjar. Refusjonskravet skal basera seg på utarbeidd kostnadsoversikt over anleggskostnadene fordelt på tal brukarar som det er kalkulert med. Utbyggjar fremjar refusjonskrava for eiga rekning og risiko etter reglane i plan- og bygningslova. Ordninga er avgrensa til å gjelda i 5 år etter at anlegga er overtatt av kommunen.



signaturer

7. Leikeområde i fellesområde og leikeområde, ballbane, akebakke, gangveggar m.m. i friluftsområde FL3 og FL4 vert ikkje overtatt av kommunen etter opparbeiding. Reguleringsplanen styrer desse tiltaka i rekkefølgeføresegnene.
8. Tilknytingsgebyr for vatn og avløp vert å betala til kommunen for alle nye abonnentar, etter dei til ei kvar tid gjeldande reglement og satsar.
9. Ved eventuelt heilt eller delvis sal av eigedom eller utbyggingsrettar, pliktar utbyggjar å sikra overført alle plikter i samsvar med denne utbyggingsavtalen, herunder sikra rettsetterfølgjarar plikt til same avtale ved eventuelt vidaresal. Denne avtalen skal tinglysast på gnr. 45/bnr. 7 og 371. Utbyggjar dekkjer tinglysingsgebyret.
10. Tvistar skal gå for dei ordinære domstolar med mindre anna vert avtalt i tilknytning til ein eventuell konkret tvist.
11. Utbyggingsavtalen skal godkjennast av Radøy kommunestyre før den er gjeldande.

Denne avtale er skriva ut i tre (3) eksemplar der kvar part tek vare på eitt eksemplar. Det eine eksemplaret vert tinglyst.

Stad/dato Manger, 23.09.2008

Rune Ulvatn
RR Ulvatn Eiendom AS
v/styrets leder Rune Ulvatn

Manger, 23.10.2008

Jan Skuland
Ordfører i Radøy kommune



Som heimelshavar til gnr. 45, bnr 7 i Radøy kommune, samtykker eg med dette til tinglysning av denne avtale:

Rune Ulvatn
Rune Ulvatn
Org. nr 966 075 562

Som heimelshavar til gnr. 45, bnr 371 i Radøy kommune, samtykker eg med dette til tinglysning av denne avtale:

Rune Ulvatn
Rune Ulvatn
Fnr 110459 34766

Vedlegg til avtalen:

Reguleringsplan for Selfallet bustadfelt med føresegner.
Eventuelle løyve/dispensasjonar
Tekniske kart/VA-leidningar