



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/2955 - 19/701

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

Dato:
08.04.2019

Byggesak Gbnr 77/79 Solheim vestre - 4 - manns bustad, sportsbod og mur - tomt 2 - søknad om, dispensasjonssøknad, rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid

Delegasjonssak nr.: 088/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 088/2019

Tiltakshavar: Helland Eiendom & Invest AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Innleiing:

Det er oppretta 3 nye eigedomar på Hylla i Austmarka. Tomtane er fråskilde den 08.11.2019 i sak: 18/2509. Oppmåling av eigedomane er ikkje ferdigstilt.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av 4 – mannbustad på tomt 2 på gnr. 77 bnr. 79. Det vert også søkt om igangsetjingsløyve for grunnarbeidet. Igangsetjing av støttemur vert heldt utanfor søknaden om igangsetjing av grunnarbeid. Støttemuren vil bli søkt om igangsetjingsløyve for når uavhengig kontroll av prosjektering GEO er utført.

Det er i søknaden opplyst at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på ca. 344(BRA) m² og bygd areal (BYA) ca. 218 m². I tillegg vert eit areal på 90 m² nytta til parkering. Utnyttingsgrad på tomt 2 er opplyst til 34,45 % BYA.

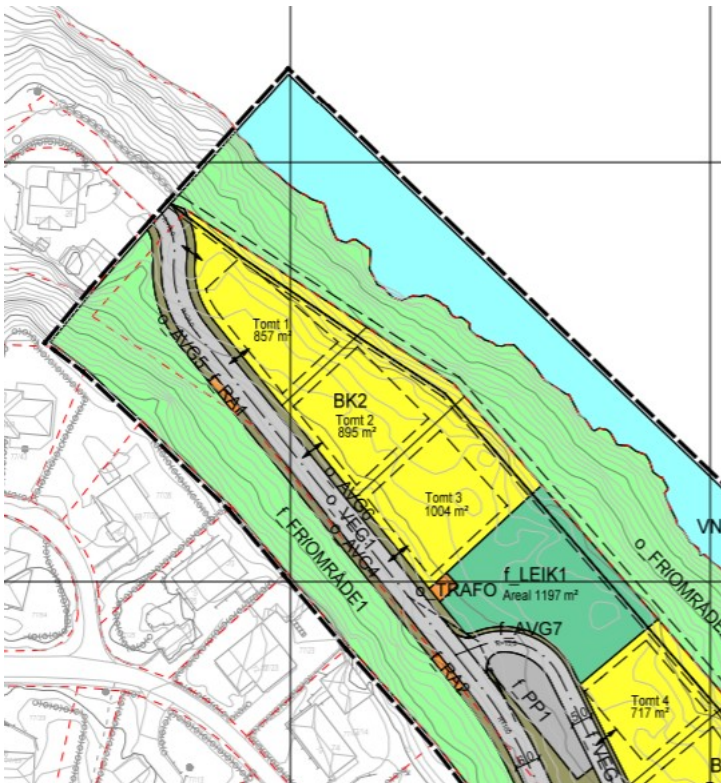
Det vert elles vist til søknaden.

Sakshandsamingsfrist

Det har vore trong for ein del tilleggskommunikasjon. Søknaden var først komplett og klar for handsaming den 05.03.2019 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Detaljplan Austmarka Hylla bustadområde er definert som konsentrert småhusbustader.



Dispensasjon

Føresegna i gjeldande plan pkt. 2.4.3. inneheld vilkår om at «*muren skal setjast opp i naturstein. I botn av muren skal jord stettast til og beplantast.*».

Muren er søkt oppført i betong og dette er ikkje i tråd med reguleringsføresegna.

Tiltaket har trong for dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

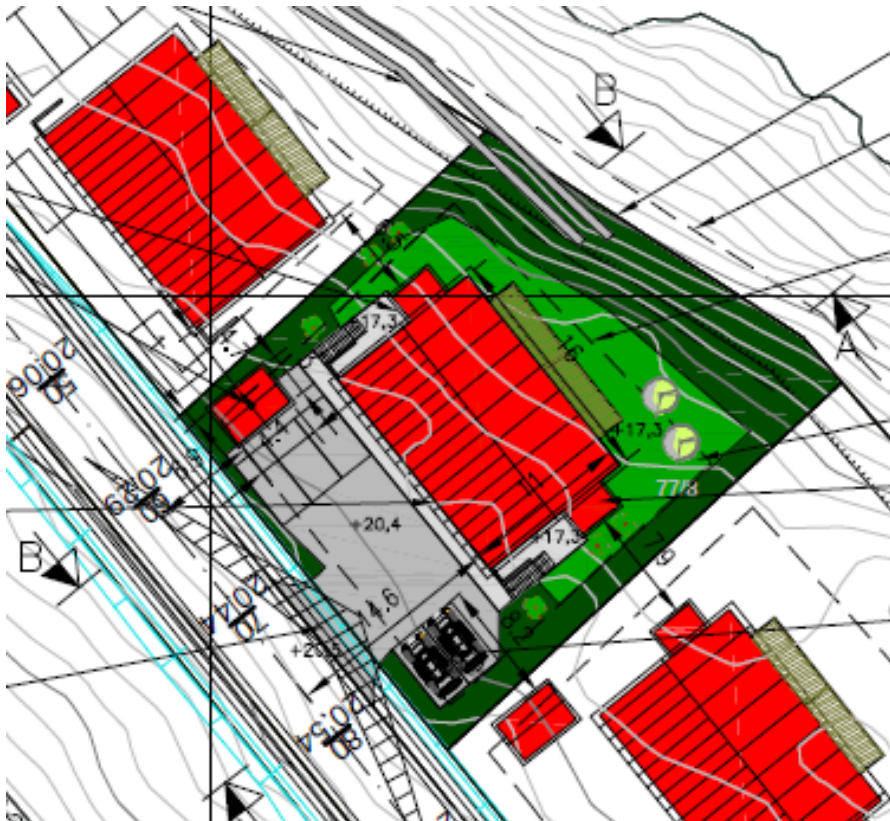
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Eigar av gbnr. 77/70, Frode Knudsen, har presisert at rekkefølgekrava i reguleringsplanen må følgjast, og at høgda på bygga må vera som vist i teikningane i nabovarsla. Ansvarleg søker opplyser at dei ikkje har sett på kommentar frå nabo som ein merknad sidan nabo ikkje har nokon innvending til det varsla tiltaket.

Vidare vert det opplyst frå ansvarleg søker at det i situasjonsplan vedlagt nabovarsla, viser det 5 parkeringsplassar ved terrenget. Ved ein feil var det ikkje plassert totalt 6 parkeringsplassar på terrenget. Ansvarleg søker legg til grunn at det er i liten grad vil påverke nabo om det er 5 eller 6 parkeringsplassar framfor firemannsbustaden. Bygget har ikkje endra plassering og nabo er tilstrekkeleg informert om tiltaket til å ivareta sine interesser. Kommunen legg til grunn at merknad knytt til parkering gjeld tomt. 3.

Plassering

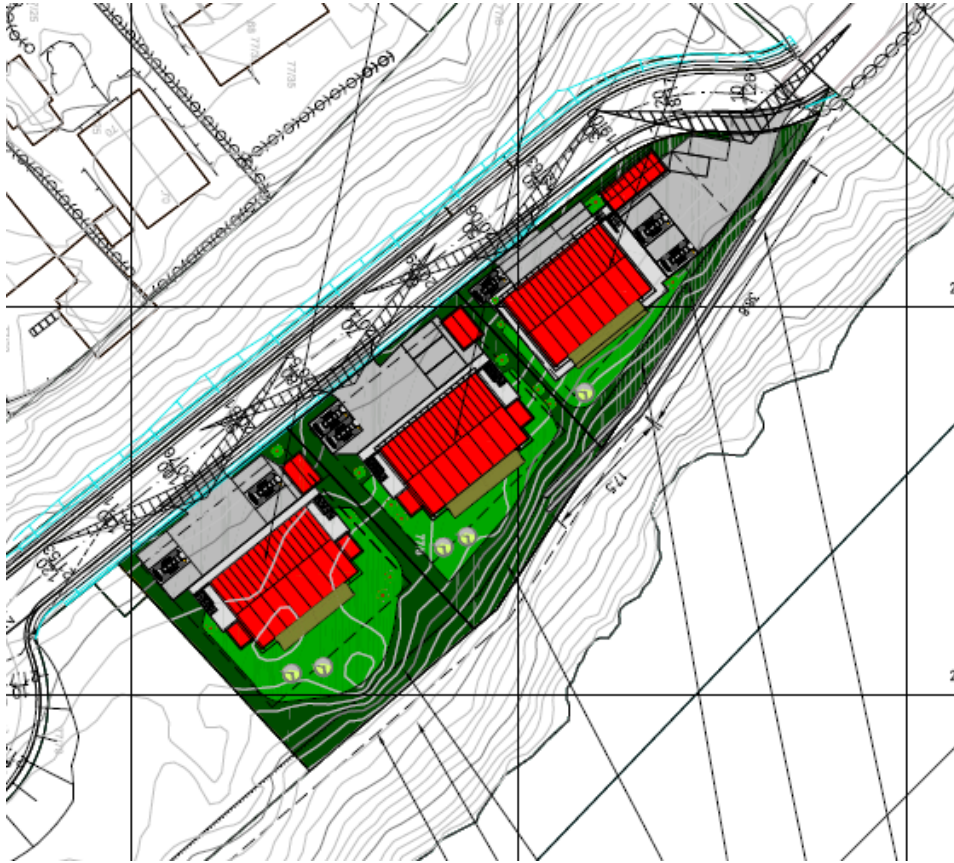
Plassering av tiltaket er vist i vedlagt situasjonsplan datert 05.03.2019.



Firemannsbustaden er plassert innafor byggegrens i plan og er såleis i tråd med plan. I tråd med føresegna pkt. 1.1.1 og 1.1.2. er sportsboder og parkeringsplass plassert utanfor byggegrens nokon stadar. Dette er i tråd med gjeldande plan.

Det er søkt om topp golv på kote + 17,5, veg på kote +20,5 i innkørselen. Maks mønehøgde på kote +27,5, jf. føresegna i gjeldande plan 2.1.4.

Det er sendt inn felles utomhusplan for dei tre regulerte firemannsbustadene;



Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunal vassleidning.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket i sak 18/2502, vedtak datert 08.11.2018.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i reguleringsplan i samsvar med pbl. § 27-4.

Det er søkt om og godkjent etablering av nytt veg – og VA – anlegg den 19.07.2018, sak. 18/1848.

Gjeldande reguleringsplan inneheld parkeringskrav om at alle bueiningar skal ha 2 parkeringsplassar, jf. pkt. 3.3.2.

Vidare vert det presisert i pkt. 3.3.3. at tomt 2 skal ha plass til 5 parkeringsplassar på eiga tomt og 3 parkeringsplassar på felles parkeringsareal. Parkeringskravet er dermed oppfylt.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle. I forkant av omsøkte tiltak er det etablert ei sikringsmur på gbnr. 77/35, i sak 18/2581.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket skal plasserast i eit område som ligg i skredfareklasse S2. Etter gjeldande reguleringsplan er det vilkår om at det skal utarbeidast ein geologisk undersøking av området og utførast naudsynt sikring av fjellskjering mot aust, jf. pkt. 1.4 i reguleringsplan.

På bakgrunn av ovannemnte er det i forkant av omsøkte tiltak etablert ei sikringsmur på gbnr. 77/35, saknr. 18/2581. Rapporten konkluderer med i bakgrunn i dei undersøkingar og vurderingar som er gjort, vil tomteområdet ved Hylla etter deira vurdering ligga i skredfareklasse S2.

På bakgrunn av at det er krav til geologiske undersøkingar i reguleringsplanen og at undersøkinga finn at tomteområdet ligg i skredfareklasse S2 har kommunen vurdert at området til støttemuren mot sjø krev geologisk prosjektering i tiltaksklasse 2, med krav om uavhengig kontroll. Utføring av støttemuren krev ansvarsrett for plasstøpte betongkonstruksjonar i tiltaksklasse 2.

Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Ansvarleg søker har i søknad opplyst at avfallsplan vil bli utarbeida og avfallsrapport vil bli sendt kommunen ved søknad om ferdigattest. Avfallsplan skal sendast kommunen saman med søknad om løyve. Avfallsplan må sendast inn saman med søknad om igangsettjing.

VURDERING

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden og situasjonsplan/utomhusplan datert 05.03.2019.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kravet om at muren må førast opp i naturstein.

Føresegna i gjeldande plan pkt. 2.4.3. inneheld vilkår om at «*muren skal setjast opp i naturstein. I botn av muren skal jord stettast til og beplantast*».

Muren er søkt oppført i betong med armering på grunn av fare for utrasing ved etablering av natursteinsmur. Dette er ikkje i tråd med reguleringsføresegna pkt. 2.4.3.

Det er søkt om dispensasjon frå ovannemnte krav, og bygningsstyresmakta finn at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til å kunne handsame dispensasjonssøknaden som ligg føre.

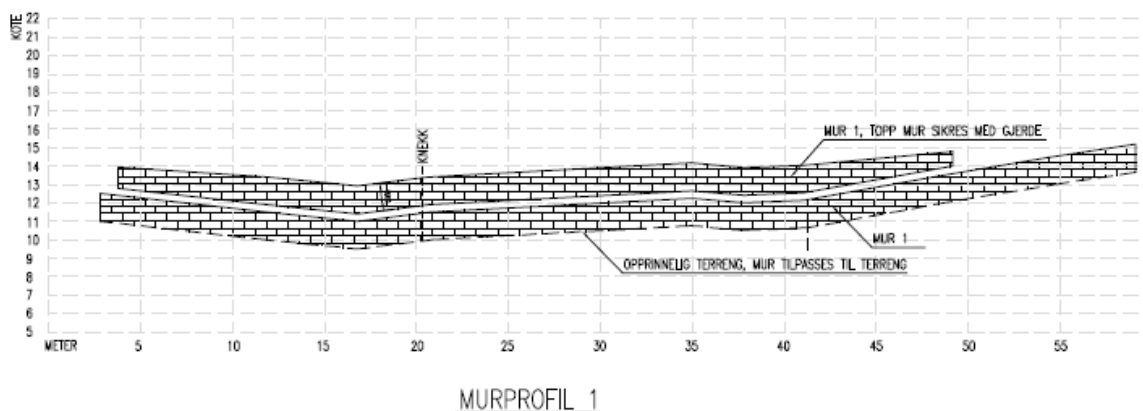
Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når dei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale ti søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det er estetiske omsyn som ligg bak føresegna. Det er ynskjeleg å dempa verknaden muren har frå sjø ved å få den til å gli mest mogleg inn i terrenget. Vidare er det stilt vilkår i reguleringsplanen om at muren skal trappast for at verknaden frå sjø blir redusert. Muren som søkt om er trappa i to nivå og dermed i tråd med reguleringsplanen på det pkt.



Tiltaket skal først opp i henhold til dei krav som er stilt angående plassering og trapping, men kravet om naturstein vil ikkje kunne oppfyllest på grunn av sikkerheitsmessige omsyn. Det ligg føre rapport frå Russenes, rådgjevar geologi datert 05.04.2018, supplert 05.02.2019 og notat frå Multiconsult datert 15.02.2019 som begge anbefaler at det bør etablerast armert betongmur i stadenfor natursteinsmur.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at det kan lagast mønster/struktur i betongen for å skapa eit meir naturtru utsjåande. Bygningsstyresmakta syner dette er ei god løysing.

Tiltaket vil dermed ikkje tilsidesette formålet til føresegna pkt. 2.4.3 vesentleg.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Fråveret av ulemper og inga andre positive grunnar enn søkjar si eiga interesse er ikkje tilstrekkeleg åleine.

Å byggje muren i betong med armering vil gjere muren meir solid og sikre området på best mogleg måte. Å gje løyve til å byggje muren i armertbetong av sikkerheitsmessige grunnar vil heller ikkje medføre at det skapast presedens. Omsynet til sikkerheit må vege tyngre enn omsyn til estetikk.

Etter denne vurderinga finn bygningsstyresmakta at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegna pkt. 2.4.3 til å etablere støttemur i armert betong med mønster/struktur i betongen er oppfylt.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Ansvarsrettar i saka går fram av eigenerklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 28.12.2018.

Prosjektering av geoteknikk er satt i tiltaksklasse 2 og vil krevje uavhengig kontroll. Utføring av støttemuren krev ansvarsrett for plasstøpte betongkonstruksjonar i tiltaksklasse 2. Dette kjem ikkje fram av innleverte ansvarsrettar og gjennomføringsplan.

Til søknad om rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid, med unntak av støttemur, legg kommunen til grunn følgjande ansvarsrettar:

1. Ansvarleg søker, Arkoconsult, tiltaksklasse 1
2. PRO Arkitektur, Arkoconsult, tiltaksklasse 1
3. PRO Grunnarbeid (med unntak av støttemur), Entreprenør Bjørn Dale
4. UTF Grunnarbeid (med unntak av støttemur), Entreprenør Bjørn Dale

Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan i samsvar med ansvarsrettar som leggjast til grunn for søknad om rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid med unntak av støttemur før arbeida vert sett i verk.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det GODKJENT dispensasjon frå reguleringsplanen pkt. 2.4.3 og muren kan førast opp i armert betong på følgjande vilkår;

1. Det skal lagast mønster/struktur i betongen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, vert det GODKJENT rammeløyve for oppføring av firmannsbustad og sportsbodar på tomt 2 på gbnr. 77/79 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, med eit tolreansekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrense er absolutt dersom ikkje anna går fram av vurderinga ovanfor.

2. Planeringshøgde på topp golv skal vere kote + 17,5 og med ei mønehøgde på maks kote +27,5. Innkjørsel skal liggje på kote +20,5. Det blir lagt til grunn eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf snitteikning datert 05.02.2019.
3. Ansvarleg søker er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd.
4. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan i samsvar med ansvarsrettar som leggast til grunn for søknad om rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid med unntak av støttemur.
5. Tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 og 2 med heimel i SAK § 9-3.
 - I. Prosjektering av geoteknikk er godkjent i tiltaksklasse 2 og vil krevje uavhengig kontroll. Det må sendast inn oppdatert erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan før søknad om igangsetjing.
 - II. Utførelse støttemur vil krevje tiltaksklasse 2.
6. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunal avlaup i samsvar med løyve til påkopling datert 08.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
7. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
8. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 77/35, saknr: 18/2581.
9. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid skal det liggje føre avfallsplan, med ansvarsrett for ansvarleg føretak og oppdatert gjennomføringsplan.
10. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 - I. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
 - II. Rekkefølgekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 - III. Dokumentasjon på at avfall er levert til godkjent deponi.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det GODKJENT igangsettingsløyve for grunnarbeid med unntak av støttemur.

1 Gebyr

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

Kode: 10.2.1	Basisgebyr for bygg for bustad x 4 bustads einingar	Kr. 52 400,-
Kode: 10.2.11	Mangelfull sak m/melding til søker	Kr. 2 400
Kode: 9.1.5.	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	Kr. 8 200,-
Totalt gebyr:		Kr. 63 000,-

Faktura vert sendt per post.

Klage på gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Mynde

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen deler av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellom bels bruksløyve ligg føre.

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

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt jurist byggesak Katrine Bjordal Midttun.

Med helsing

Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Katrine Bjordal Midttun
jurist byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:
Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOSEN