



Johan Grindheim
Grindheimsvegen 241
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2231 - 14/9685

Saksbehandlar:
Line Hervig
line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:
26.09.2014

Byggesak Gbnr 34/21 Grindheim - einebustad - søknad om løyve til tiltak - dispensasjon og rammeløyve

Delegasjonssak nr.: 196/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Grindheimsvegen 240
Tiltakshavar : Johan Grindheim
Ansvarleg søkjer : RBE Søknader AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld rammeløyve for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 34/21 på Grindheim. Det er i søknaden opplyst at tiltaket vil få eit bruksareal (BRA) på ca. 165 m² og bygd areal (BYA) på ca. 188 m². I tillegg vil eit areal på ca. 25 m² bli nytta til parkering.

Det har tidlegare stått ein eldre fritidsbustad på eigedomen som er brent ned

Det vert elles vist til søknad mottatt 31.07.14 og supplert 18.09.14.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 er definert som LNF-område. Saka omfattar dispensasjon frå LNF.

Dispensasjon

Tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er i sak 10/686 gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF. Planavdelinga sin vurdering i sak 10/686 var som følgjer:

«Grindheim er ei bygd i eit landbruksområde som er prega av spreidd busetnad langsetter vegen utetter. Omsøkte tomt ligg og rett ved vegen og glir på denne måten inn i eksisterande utbygging. Grindheim har ikkje eige areal sett av til bustader i kommuneplan. Eit nytt bustadhus her vil skape tilvekst i bygda. Det er eit godt argument og alle bygder kan trenge nye folk. Omsøkt areal ligg nær hovudveg og bussforbindelse, men det er relativt langt til skule, barnehage og butikk.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til deling og bygging av hus her, men tilgjenge er ikkje å sjå som interessant eller naudsynt.

Plankonsulenten kan ikkje sjå at omsøkt deling kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik. Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, og denne søknaden kjem i konflikt med overordna mynde sine rammer og mål. Det er sett fokus på jordvern og samordning av tiltak. Plankonsulenten vurderer saka slik at omsyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta ikkje vert særleg råka ved å byggje på omsøkte tomt.

Slik plankonsulenten vurderer momenta over er fordelane større enn ulempene i denne søknaden og vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve dispensasjon for å få byggje heilårsbustad. Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det ligg føre løyve til veg, utvida bruk av avkjørsle, vatn og kloakk før byggjesaka vert handsama. Det vert sett som krav at uteopphaldsareal på tomta skal vere minimum 250m².»

Dispensasjonsvedtaket er bortfalt som følgje av treårsfristen. Det er derfor søkt ny dispensasjon.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.06.14

Avstand til nabogrense er i situasjonsplan vist med minimum 5,56 meter.

Avstand til kommunal veg er ikkje vist i søknaden.

Høgdeplassering er ikkje vist i søknaden.

Tillat grad av utnytting er etter kommuneplan er 25 % BYA. Utnyttingsgrad opplyst til 13,6% BYA.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og privat avløp. Det må søkjast om løyve til tilknytning til det kommunale vassverket og utsleppsløyve før det kan gjevast igangsettingsløyve.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

Tiltaket gir ny/endra tilkomst. Vegstyresmakta i Radøy kommunen har den 04.08.2014 gjeve løyve til avkjørsle til kommunal veg.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje vist/søkt om terrengendringar, byggesaksstyresmakta i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrengendringar.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Ansvarleg søkjer har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommune har lagt denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt.

Søknaden var sendt inn som søknad i eit-trinn, men var ikkje vedlagt søknad om ansvarsrett for utførande, søknad om utsleppsløyve, søknad om tilkopling til kommunalt vassverk eller situasjonsplan/snitt som viser terrenghandsaming, høgdeplassering og plassering i høve avstand kommunal veg.

Ansvarleg søker har i e-post av 18.09.14 samtykka til at søknaden vert handsama som søknad om rammeløyve.

Ansvarleg søker må registrere avvika i sitt internkontrollsystem og treffe tiltak for å unngå gjentakning.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.09.14. Søknaden har trong for dispensasjon og det er difor ikkje tidsfrist på handsaminga.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Dispensasjon

Ved handsaminga av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak arealføremålet LNF vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av einebustad.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Argumenta som låg til grunn for dispensasjonen i sak 10/686 vil framleis vere relevante.

Eigedomen er ein frådelt eigedom kor det tidligare har stått eit fritidsbygg som har brent ned. Det omsøkte tiltaket ligg i eit område som nok ikkje er nytta aktivt til friluftsliv og ferdsel. Ålmenta er allereie stengt ute frå arealet, og samfunnsinteressene er allereie satt til side. Landbruksinteresser er allereie satt til side ved frådelinga.

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket.

Vurderingstema er vidare om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søker si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av einebustad vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Omsøkt tiltak ligg i eit område tett bygd med einebustader og nært opp til eksisterande infrastruktur. Tilvekst til bygda vil være positivt. Gjennoppføring etter brann er mellom dei omsyn som kan tale for ein dispensasjon. I denne saka har det nye bygget eit anna bruksformål enn tidlegare bygg på eigedomen og argumentet har difor avgrensa vekt. Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn likevel at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **RBE SØKNADER AS**, org.nr. 912310906, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **RBE SØKNADER AS**, org.nr. 912310906, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO overordna ansvar for prosjektering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Kommunen legg til grunn at ansvarsretten omfattar ansvarsrett for PRO plassering (utstikking).

Det er ikkje søkt om ansvarsrettar for utføring.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 20-1 a vert det gjeve DISPENSASJON frå arealføremål LNF og RAMMELØYVE for oppføring av einebustad som vist i søknad av på følgjande vilkår:

1. Før arbeidet kan setjast i gang må det søkjast om igangsettingsløyve.
2. Saman med søknad om igangsettingsløyve må det sendast inn:
 1. Søknad om ansvarsrett for utføring av alle fagområder.
 2. Teikningar/snitt som viser:
 - eksisterande og nytt terreng
 - plassering i høve terreng
 - kotehøgder
 - tilgjengeleg tilkomst
 - eventuell terrenginngrep, murar ol.
 3. Situasjonsplan som viser:
 - avstand kommunal veg
 - plassering av eventuelle terrenginngrep, murar ol.
 4. Planteikningar som viser at tiltaket er utført som tilgjengeleg bueining.
3. Før det kan søkjast om igangsettingsløyve må det søkjast om løyve til tilknytning til det kommunale vassverket og utsleppsløyve.
4. Utstikkingsdata skal sendast til kommunen før arbeidet kan setjast i gang.
5. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf § 23-4 (SØK) og 23-5 (PRO) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK L/S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAROMRÅDE
RBE SØKNADER AS	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar.
RBE SØKNADER AS	S	PRO	1	Overordna ansvar pro.

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.1	Basisgebyr bustad	kr	10 500
Kode 9.1.3	Dispensasjon, administrativ	kr	<u>4600</u>
	Totalsum	kr	15 100

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjette ledd.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang, og igangsettingsløyve for alle ansvarsområdet ikkje er gitt, innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

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

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjer stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak

der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenstående arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillende tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 14/2231

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/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig
jurist/ byggesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Mottakere:
Johan Grindheim

Grindheimsvegen 5936
241

MANGER