



Arkitekt Mette Kyed Thorson

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/892 - 16/7586

Saksbehandlar:

Line Hervig

line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:

08.06.2016

Byggesak Gbnr 33/14 Hella Indre - våningshus og garasje m/bod - rammeløyve - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 139/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse	:	Radøyvegen 2094
Tiltakshavar	:	Marit Anne Bysveen og Øivind Eikefet
Ansvarleg søker	:	Arkitekt Mette Kyed Thorson
Søknadstype	:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - rammeløyve

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av nytt våningshus og garasje m/bod på eigedom gbnr 33/14 Hella Indre. Eksisterande våningshus på eigedomen vert revet, og nytt våningshus vert oppført lenger sørvest på eigedomen. Søknad om riving av eksisterande våningshus vert søkt om når rammeløyve for nybygg er gjeve. Det er i søknaden opplyst at våningshuset får eit bruksareal (BRA) på ca 261 m² og bygd areal (BYA) på ca 299 m². Garasjen m/bod får eit bruksareal (BRA) på ca 63 m² og bygd areal (BYA) på ca 67 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 3,58 % BYA.

Det vert elles vist til søknad mottatt 03.05.2015.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 er definert som LNF-område. Dette er ei landbrukseigedom, tiltaket er såleis i tråd med plan.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy den 27.06.2014:

Vi viser til dykkar søknad dagsett 22.04.2014 om å føre opp våningshus på gnr/bnr 33/14 Hella indre i Radøy kommune.

Landbrukseigedommen gnr/bnr 33/14 Hella indre i Radøy kommune har totalt 60,2 daa, beståande av 10,8 daa fulldyrka, 5,5 daa overflatedyrka, 21,7 daa innmarksbeite, samt anna areal. Landbrukseigedommen er delt i 2 teigar.

Planstatus for området som er omfatta av søknaden er LNF (landbruk, natur, friluftsliv).

Det står eit eldre våningshus på landbrukseigedommen i dag, som er i dårleg forfatning.

Saksutgreiing:

Det var tidlegare søkt om å bygge nytt våningshus på gnr/bnr 33/14 i Radøy kommune hausten 2013, der det allereie står eit eldre våningshus på landbrukseigedommen i dårleg forfatning. Det vart fatta negativt administrativt vedtak hausten 2013. Det vart klaga på dette vedtaket. Klagen var oppe til handsaming i hovudutvalet 19.03.2014. Hovudutvalet gav ikkje medhald i klagen.

Det er sendt inn ny søknad, dagsett 22.04.2014, der det står at det gamle våningshuset på garden skal rivast ved bygging av nytt hus, og at det soleis berre vert eit hus på garden. Dette momentet er årsaka til at det er mogleg å ta saka opp til ny handsaming administrativt.

Jordlova § 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida»

Vurdering:

Føremålet med forbodet mot omdisponering er å verne produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggande føremålet med bestemminga er jordvern, det vil sei å sikre matproduserande areal.

Våningshus er, jf. Rundskriv M1-2013, å rekne som jordbruksproduksjon av di det er direkte knytta til drifta. Det vil difor vere i tråd med jordlova § 9 å sette opp nytt våningshus på garden. Løyve til å setje opp to hus på ein gard skal gjevast når det utan tvil er naudsynt for drifta, jf. Rundskriv M1-2013. Det er ikkje naudsynt med to hus på gnr/bnr 33/14 slik garden er drifta i dag. Det vert difor eit vilkår at det gamle våningshuset må rivast.

Plasseringa til huset avgrensar dei miljø- og driftsmessige ulempene, og vi ser det som positivt at ein ynskjer å legge nytt bustadhus i området der det allereie eksisterer eit anna hus. Arealet ein ynskjer bygge nytt våningshus på er også i nærleiken av veg, og at ein kan søkje om å bruke delvis same avkøyrsla som allereie eksisterer er positivt. Ein ser også positivt på at omsøkt areal til nytt våningshus er i utkanten av landbrukseigedommen, slik at ein søkjer unngå å perforere samanhengande landbruksareal. Ein har såleis tillempa å begrense ulempene for dei som skal ha yrket sitt i landbruket.

Rådmannen finn at ein kan gje samtykke til omdisponering. Øyvind Eikefet og Anne Marit Bysveen får dispensasjon til å føre opp nytt våningshus på omsøkt stad, avmerkt i kart vedlagt saka, jf. jordlova § 9. Det vert sett som vilkår for å kunne føre opp nytt våningshus på omsøkt stad at ein riv det eksisterande eldre våningshuset. Det eldre eksisterande våningshuset skal rivast før ein tek i bruk nytt våningshus.

Vedtak:

Rådmannen gir samtykke til omdisponering etter Jordlova § 9.

Vilkår:

Det vert sett som vilkår at eksisterande våningshus på landbrukseigedommen gnr/bnr 33/14 vert rive før nytt våningshus vert teke i bruk.

Vedtaket kan klagast på jf. forvaltningslova § 28. Frist for å klage er tre veker etter vedtak mottatt vedkomande part. Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland og sendast Radøy kommune.

Nabovarsel

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

Det ligg føre nabomerknad frå eigar av gnr 33 bnr 80 ved brev av 17.04.2016 og 20.04.2016.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev av 02.05.2016. Ansvarleg søker opplyser at:

Nabovarsling

Nabovarsler ble avlevert/utsendt 26. mars 2016.

Etter avtale 5.4.2016 med nabo på 33/80 Linda Hella, ble frist for nabomerknader utvidet til 18. april 2016.

Merknad fra Linda Hella er datert 17.4.2016. Hun ser ikke umiddelbart at nytt våningshus vil ha noen konsekvens for de rettigheter hun mener allerede å ha for sin tomt, men nevner de særskilte avtaler som allerede er tinglyst i Skjøte, 9.9.2002 og som hun er opptatt av blir opprettholdt. Videre kommenterer Linda Hella rett til å gå over innmark og ønske om å kunne fjerne trær rundt hytten. Tiltakshaver Øivind Eikefet har svart Linda Hella i brev datert 19.4.2016, og Linda Hella har gitt tilleggsopplysninger i brev datert 20.4.2016

De nevnte forhold påvirker ikke byggesøknaden for oppføring av nytt bustadhus annet sted på 33/14 og ansvarlig søker anser svaret fra Øivind Eikefet som tilstrekkelig svar på merkningen fra Linda Hella.

Plassering

Det er søkt om mønehøgde for våningshuset på kote ca + 34,6, og for garasjen på kote ca + 27,8.

Det er søkt om planeringshøgde for våningshuset på kote + 28, og for garasjen på kote ca + 23,2.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 22.03.2016. Avstand til nabogrense er opplyst å vere 10,3 meter for våningshuset og 1,2 meter for garasjen.

Tiltaket er plassert innafør byggjengrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjøring til offentlig veg er godkjent av Statens vegvesen den 31.08.2015. Det ligg føre avtale om vegrett datert 01.03.2016 for bruk av vegen mellom Fv409 og Naustvågen mellom eigar av gbnr. 33/14 og Veglaget Hellevarnden.

Situasjonsplanen viser garasjeplassering for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn 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 søker 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.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Nabomerknad

Eigar av eigedom gnr 33 bnr 80 har kome med nabomerknad til nabovarselet for tiltaket. Radøy kommune vurderar nabomerknaden til å omhandle privatrettslege forhold som kommunen ikkje tek stilling til jf. Pbl § 21-6.

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 **Arkitekt Mette Kyed Thorson**, org.nr. 987788682, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket **Arkitekt Mette Kyed Thorson**, org.nr. 987788682, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO utforming og innredning av bygg, plassering av bygg, utearealer og terrengmur på tomta og koordinater for plassering av bygg og terrengmurer.

FØRETAK	L/S	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Arkitekt Mette Kyed Thorson		SØK	1	Ansvarleg søkjar
Arkitekt Mette Kyed Thorson		PRO	1	Utforming og innredning av bygg
Arkitekt Mette Kyed Thorson		PRO	1	Plassering av bygg, utearealer og terrengmurer på tomta
Arkitekt Mette Kyed Thorson		PRO	1	Koordinater for plassering av bygg og terrengmur

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.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03.05.2016 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Vedtaket:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om rammeløyve som omsøkt for oppføring av våningshus og garasje m/bod på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Det må søkjast om igangsetjingsløyve før arbeidet kan setjast i gang.
5. Det vert sett som vilkår at eksisterande våningshus på landbrukseigedommen gnrbnr. 33/14 vert rive før nytt våningshus vert teke i bruk.
6. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
7. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
8. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 22.03.2016.
9. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

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

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	<u>11 000</u>
		Totalsum	kr 11 000

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

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 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.: 16/892

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.

Kopi til:

Mottakere:

Arkitekt Mette Kyed Thorson