



Magnus Helgesen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/478 - 14/1709

Saksbehandlar:
Hogne Askeland
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:
18.02.2014

Byggesak Gbnr 25/91 - Haugland - einebustad - løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 28/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Listveitvegen 12**
Tiltakshavar : May-Cecilie Ulsmåg – Rune Johansen
Ansvarleg søker : Majo Eigedom as
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 180 m² og bygd areal (BYA) på ca. 119 m². Utnytingsgrad er opplyst til 14,14 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering.

Det vert elles vist til søknad mottatt 27.12.13 og supplert 20.01.14 og 18.02.14.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Bøvågen er definert som bustadområde .

Tillat grad av utnytting etter kommuneplan er 25 % BYA.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

Dispensasjon

Godkjenning av tiltaket synest ikkje å krevje dispensasjonar.

Nabovarsel

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

Plassering

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 34,75 og mønehøgde på kote ca. + 43.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 34,3.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 28.10.13. Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 4,6 meter. Sør/vestre del av bustaden er plassert ut over grensa til eigedom gnr. 25 bnr. 117. Eigar av gnr. 25 bnr. 117 har den 17.12.13. samtykka til at tiltaket kan plasseras over nabogrensa. May-Cecilie Ulsmåg er heimelshaver til begge eigedomane.

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 offentleg avløp. Det er søkt om tilknytning til det kommunalt vassverket og kommunelt avløpsanlegg den 17.12.13.

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 følgjer av reguleringsplan. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gnr. 25 bnr. 14, datert 15.02.14.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og framtidig garasjeplassering. Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

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

Visuelle kvalitetar

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

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

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 **Majo Egedom**, org.nr. 986462929 har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Boligpartner as**, org.nr. 967524514 har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering bygningsutforming, grunnmur og fundament, trehus og våtrom, ventilasjon. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo Egedom as**, org.nr. 986462929 har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering byggplassering grunn- og terrengarbeid, radonsikring. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS**, org.nr. 980626180 har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Lindås kommune Geodata avd.**, org.nr. 935084733 har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring byggplassering.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synliggjør naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning fo ransvarsområde UTF.

Føretaket **Stendal VVS** , org.nr. 980626180 har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, prosjektering utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Haugland Entreprenør as**, org.nr. 892798702 har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn- og terrengarbeid.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde. Føretaket har lagt frem organisasjonsplan og dokumentasjon av kompetanse som etter kommunen sin vurdering synliggjør naudsynt kompetanse i høve tiltaket, og gjev grunnlag for lokalgodkjenning for ansvarsområde UTF.

Føretaket **Majo Eigedom as**, org.nr. 986462929 har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring betongarbeid/radonsikring, tømrrarbeid inkl. våtrom, ventilasjonsarbeid. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Villanger & Sønner as**, org.nr. 925580376, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KONTROLL, kontroll av våtrom og lufttetthet i bustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søker ved e-post av 03.01.14 og 20.01.14. Manglane var som følgjer:

- Ansvarsrett Lindås kommune, det er søkt om tiltaksklasse 3, dette er ikkje samsvar med gjennomføringsplan. Mangler avkryssing i skjema G-5.
- Det er ikkje søkt om ansvarsrett for prosjektering byggplassering.
- Ansvarsrett for Haugland Entreprenør, vedlegg G7, side 1 og 2 er mangelfull utfyllt. (kompetanse, styringssystem)
- Prosjektering terrengarbeid/sprenging manglar.
- Prosjektering og utføring pipe/eldstad , kor skal desse ansvarsrettane vere.
- Ansvarsrett for radonsikring, kor ligg denne ansvarsretten.
- I byggjesøknaden for gnr. 25 bnr. 91/117 er det kryssa av for adkomst er via kommunal veg. Adkomst til tomte er via privat veg over gnr. 25/14. Radøy kommune kan ikkje sjå at det i søknaden ligg føre tinglyst vegrett over eigedom 25/14. Radøy kommune ber om at det vert lagt fram dokumentasjon for vegrett over eigedom 25/14.
- Det er søkt om lokal godkjenning for PRO – prosjektering grunn- og terrengarbeider og UTF-utføring grunn- og terrengarbeider for Haugland Entreprenør as. Radøy kommune vurderer at framlagt dokumentasjon ikkje er tilstrekkeleg til å gje Haugland Entreprenør as lokal godkjenning for prosjektering av dette tiltaket. Haugland Entreprenør as vil få lokal godkjenning som UTF – utførande grunn- og terrengarbeid.

Manglane vart retta ved e-post frå ansvarleg søker av 20.01.14 og ved innlevering av dokumentasjon for vegrett 18.02.14.

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

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.02.14 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av einestad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 17.01.14.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 - Tilknyningsavgift til kommunalt vassverk og kommunalt avløpsanlegg skal vere betalt.
 - Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 23-3 jf § 23-4 (SØK) / 23-5 (PRO) / 23-6 (UTF) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK	L/S *	FUNKSJON	TILT.KL.	ANSVARSOMRÅDE
Majo Eigedom, org.nr. 986462929	S	SØK	1	Ansvarleg søker
Boligpartner as, org.nr. 967524514	S	PRO	1	Prosjektering byggningsutforming, grunn- mur og fundament, trehus og våtrom, ventilasjon
Majo Eigedom as, org.nr. 986462929	S	PRO	1	Prosjektering byggplassering grunn- og

				terrengarbeid, radonsikring.
Føretaket Stendal VVS , org.nr. 980626180	S	PRO	1	Prosjektering utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad
Lindås kommune Geodata avd. , org.nr. 935084733	L	UTF	1	Utføring byggplassering
Føretaket Stendal VVS , org.nr. 980626180	S	UTF		Utføring utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad
Føretaket Haugland Entreprenør as , org.nr. 892798702	L	UTF	1	Utføring grunn- og terrengarbeid.
Føretaket Majo Eigedom as , org.nr. 986462929	S	UTF	1	Utføring betongarbeid/radonsikring, tømrararbeid inkl. våtrom, ventilasjonsarbeid.
Føretaket Villanger & Sønner as , org.nr. 925580376	S	KONTROLL	1	Kontroll av våtrom og lufttetthet i bustad.

*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.

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 11.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	kr	10 000,00
KODE 11.2.7	Lokal godkjenning av ansvarsrett, kr. 730,- x 2 stk	kr	1 460,00
SUM		kr	11 460,00

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 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 gjenståande 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.

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

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.: 14/478

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Magnus Helgesen
May-Cecilie Ulsmåg