



Rili Eiendom As
Rossnesvegen 71
5937 BØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2728 - 14/13183

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

Dato:
01.12.2014

Byggesak Gbnr 45/74,93 Manger - tomannsbolig - rammeløyve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 033/2015

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Urhaugvegen 60 A, B**
Tiltakshavar : Rili Eiendom as
Ansvarleg søker : Arkoconsult as
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 208 m² og bygd areal (BYA) på ca. 233 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad mottatt 31.10.14.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplan for Radøy er definert som bustadområde. Tillat grad av utnytting er etter kommuneplan er 25 % BYA.

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

Dispensasjon

Godkjenning av tiltaket synast ikkje å krevje dispensasjonar.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 45 bnr. 92 ved brev av 28.09.14:

Som eigar av gard nr 45/bnr 92/Urhaugvegen 56 vil me med dette komme med merknader til nabovarsel frå gard nr 45/bnr 74/93/Urhaugvegen 60. Dette går på tilkomst til eksisterande hus der me har felles veg og avkjørsel pr. i dag.

Ein vil be eigar/utbyggjar sjå på parkeringstilhøva til eksisterande bustad. Dette må sjaast på før ei evt deling og fortetting av eigendommen kan skje. Eigendommen har idag ikkje eigen snuplass ved eksisterande hus. I denne samanheng må de sjå på tilkomst til eksisterande hus, og lage ein plan for korleis betre tilhøva der med omsyn til parkering og snuing før me som nabo kan godta dette.

Eigendommen har ein hekk som delvis veks inn i vår felles veg, og som i tillegg hindrar fri sikt ved utkjørselen.

- *Ein vil be om plan for parkering og snuplass for eksisterande hus.*
- *Ein vil be om at den delen av hekken som kjem ut i vegen og som hindrar fri sikt ved utkjørselen vert fjerna.*

Som eigar av naboeigendommen har me planar om å gjera noko tilsvarende og fortette vår eigendom. Dette har me vore i kontakt med Radøy kommune ved Tore Rikstad om og kommunen har vore på synfaring. Kommunen ser på dette som eit positivt tiltak.

Me ønskjer å kome i dialog med eigar/utbyggjar om desse punkta skissert over og voner me kan kome fram til ei god løysing for begge partar!

Me bed om ei bekrefting på at denne e-posten er motteke.

Ansvarleg søkjer har kommentert nabomerknad ved brev av 27.10.2014. Ansvarleg søkjer opplyser at:

2. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste fra Radøy kommune.

Vi mottok en merknad 28.09.14, se vedlegg C-2. Nabomerknaden angår blant annet parkeringsforhold og tilkomst til eksisterende hus på tomten.

I tiltaket søkes det om ny avkjørsel fra kommunal vei til tomannsboligen. Den eksisterende avkjørselen som merknaden gjelder vil ikke bli benyttet som tilkomstvei for tomannsboligen. Dermed vil heller ikke snu- og parkeringsforhold i forbindelse med eksisterende hus på tomten berøres. Klagen omfatter således ikke vår søknad.

Tiltakshaver har likevel vært i dialog med nevnte nabo. Det er en god dialog og man søker nå å komme frem til en avtale vedrørende videre opparbeidelse og utbedring av området.

Plassering

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,2 og mønehøgde på kote ca. + 20,3.

Det er søkt om stigande planeringshøgde frå ca. kote + 13 til ca. kote + 15.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 02.09.14. Avstand til nabogrense er ikkje opplyst i søknaden, men tiltaket er plassert innafor ei byggjegrænse på 4 meter frå naboeigedomar.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 19 meter.

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.

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 vegstyresmakta 03.11.2014.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 4 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppfallsareal, gangtilkomst, parkering 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.

Høgspenlinje

Det går i dag høgspenlinje over eigedomen. Denne vil vere i konflikt med oppføring av omsøkt tomannsbustad. Ansvarleg søker/tiltakshavar har opplyst at høgspenlinja skal leggjast om til jordkabel, og såleis ikkje skal vere til hinder for oppføring av tomannsbustaden.

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

Ansvarleg søkjar har opplyst i søknaden at det vert søkt om ny avkøyrsløse frå kommunal veg til tomannsbustaden. Den eksisterande avkøyrsløse som nabomerknaden er knytt vil ikkje verta brukt som tilkomstveg for tomannsbustaden. Dermed vil ikkje snu- eller parkeringsforhold i samband med eksisterande hus på tomten verte rørt ved. Nabomerknaden omfattar såleis ikkje denne søknaden. Tiltakshavar har vore i dialog med nabo, og ein søker å kome fram til ein avtale angående vidare opparbeiding og utbetring av området.

Byggesaksmynde i Radøy kommune legg til grunn at det vert opparbeidd ny avkøyrsløse til kommunal veg og at nabomerknaden ikkje kan leggjast til grunn i denne saka.

Vedtak i saka vert sendt til heimelshavar av eigedom gnr. 45 bnr. 92, Urhaugvegen 56 for klagevurdering.

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkt 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 omsøkt 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 **Arkoconsult as**, org.nr. 997 089 782, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult as**, org.nr. 997 089 782, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering arkitektonisk utforming og brukbarhet. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 31.10.2014 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf.. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a vert det GODKJENT søknad om rammeløyve som omsøkt for oppføring av tomannsbustad som omsøkt 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. 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 løyve til tilkopling 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 03.11.2014.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
 2. 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) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK L/S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVARSOMRÅDE
Arkoconsult as , org.nr. 997 089 782	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Arkoconsult as , org.nr. 997 089 782	S	PRO	1	Prosjektering arkitektonisk utforming og brukbarhet.

*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.

Klage

Enkeltvedtak kan etter forvaltningslova klagast på innan tre veker frå mottak, jf. forvaltningslova § 29. Sjå vedlagde orientering om klagerett.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

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 10.500,- x 2	kr	<u>21 000</u>
		Totalsum	kr 21 000

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 søker seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søker 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 leggast 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 leggast 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.: 14/2728

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 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:

Rili Eiendom As

Rossnesvegen 71 5937

BØVÅGEN