



Børresen Bygg AS

Ekrengaten 16

5036 BERGEN

Referanser:

Saksbehandlar:

Dato:

Dykkar:

Hogne Askeland

23.12.2014

Vår: 14/527 - 14/14072

hogne.askeland@radoy.kommune.no

## **Byggesak Gbnr 88/91 Sæbø ytre - tremannsbustad - Rekke C - rammeløyve - godkjenning**

Delegasjonssak nr.: 305/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : **Radøyvegen 296, 298 , 300**

**Tiltakshavar** : Børresen Bygg as

**Ansvarleg søker** : Arkoconsult as

**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, rammeløyve

### **Saksutgreiing:**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om rameløyve for oppføring av tremannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 303 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på ca. 206 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 22,4 % BYA.

Det er tidlegare søkt og godkjent oppføring av ei rekke med 4 bueiningar på denne eigedomen, i tillegg til dei to allereie eksisterande rekkene. Det opphavlege løyvet er gått ut på dato, og det vert no søkt på nytt. Ved denne søknaden er er tal bueeingar redusert frå 4 stk. til 3 stk. Ansvarleg søker

opplyser i søknaden at dette er gjort av hensyn til terrengtilpassing og av hensyn til ynskje frå naboar i dei to eksisterande rekkene. Ved å gå ned i tal einingar vil det verte mindre innsyn, samt at uteopphaldsarealet på B5 vil verte større.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet § 4.1.6. Område for rekkehus eller kjeda bustadar B5. Maksimal BYA = 20%.

Det vert elles vist til søknad mottatt 14.03.2014 og supplert 23.12.2014.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Sæbø, (planid. 12602011000600) er definert som område for konsentrerte boligar.

Tillat grad av utnytting er etter reguleringsplan er 20 % BYA.

### **Uttalekrav frå annan styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for Sæbø.

Det er søkt dispensasjon frå med slik grunngjeving:

Formålet med å regulere utnyttingsgrad har blant annet sammenheng med et ønske om å styre omfang og volum på bebyggelsen innenfor plan.

I denne saken vil vi først poengtere at det er snakk om en minimal overskridelse av utnyttingsgraden. Det er kun snakk om 2,4 % over hva som er regulert. Sammenholder man dette med at tomten B5 er regulert til "*konsentrerte boliger*" finner vi at dette taler for dispensasjon. Dersom det skal være mulig å utnytte tomten i samsvar med reguleringsplanens intensjon vil en minimal økning av utnyttingsgraden være det mest hensiktsmessige.

Videre vil vi fremheve at det tidligere er gitt tillatelse til oppføring av bygg med 4 leiligheter hvoretter den totale tomteutnyttelse ble 23,9 %, se saksnr. 07/774. Tanken var da at felt B5 skulle bestå av 3 rekke med 4 leiligheter i hver rekke. To av rekkene er allerede bygd, men den siste (rekke c) ble aldri igangsatt før daværende utbygger gikk konkurs.

Tiltakshaver har nå redusert tiltaket av hensyn til de to andre rekkene. Reduksjonen medfører at det blir snakk om mindre innsyn, samt at uteoppholdsarealet på B5 blir større. Planlagt tiltak består nå av 3 leiligheter og tilpasser seg fint den omkringliggende bebyggelse. Vi mener at hensynene som begrunner innregulering av utnyttelsesgrad, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Som fordeler poengterer vi at tiltaket er et ledd i ferdigstilling av Sæbøtunet boligfelt. Det er ikke mye som gjenstår og både av hensyn til tiltakshaver i dette tilfellet, men også med tanke på beboerne som allerede har flyttet inn, er det hensiktsmessig å få ferdigstilt feltet som helhet. Dette for å få på plass forhold som sameier og avtaler rundt vedlikehold av veier, fellesarealer etc. For det spesifikke feltet B5 vil de ekstra leilighetene (her 3) også ville medføre en redusert kostnad til dekning av felleskostnader. Det er i saken for øvrig ingen andre dispensasjoner. Vi er innenfor byggegrensen, høyder etc.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at hensynene bak å regulere utnyttingsgraden, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene.

Dispensasjon bør gis.

### **Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merkander frå naboar.

### **Privatrettslege tilhøve**

Radøy kommune mottok den 17.02.14 negativ merknader frå bebuarane i rekke A og B. Bebuarane i rekke A og B er heimelshavarar (sameigare) til del av gnr 88 bnr 91. På bakgrunn av merkanden fremsto det klart for bygningsstyresmakta at tiltakshaver ikkje hadde dei naudsynte privatrettslege rettar. Det ligg no føre sameigevedtak av 15.11.14, der sameige Tungard samtykkjer til at tiltakshavar kan føre opp rekke C som omsøkt. Bygningsstyresmakt legg ved det til grunn at merkanden er bortfalt og at tiltakshavar har dei naudsynt privatrettslege rettar til å søkje om tiltaket.

### **Plassering**

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 84.7og mønehøgde på kote ca. + 90.7.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 17.01.14

Tiltaket er plassert innafør regulert byggjegrænse i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Det ligg føre kontrollerklæring i sak 06/306 (Veg, vatn og avløp) frå føretaket Kvalheim VVS AS datert 21.10.08. Av kontrollerklæringa går det frem at "stikkledningar til tomter og seksjon 5-12 blir ikkje koblet til. Disse forblir blendet frem til ferdigstilling av grøfter og leiligheter. Blendet med tippunin og kappe." Byggesaksmynde legg såleis til grunn at utvendig røyrrarbeid/fremlegging av røyrr

(stikkleidningar) til rekke C er utført av føretaket Kvalheim VVS AS i medhald av føretaket si ansvarsrett i sak 06/306.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp. Ansvarleg søker opplyser at søknad om tilkobling til offentlig vatn vil verte sendt inn saman med søknad om igjansetting då ansvarleg foretak for rørleggjararbeida enda ikkje er valgt.

### **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 følger av reguleringsplan.

Parkering er løyst på område sett av til parkering i reguleringsplanen. Ved oppretting av tre nye bueiningar vert det utløyst krav om 6 nye parkeringsplassar, jf. kommuneplan fro Radøy 2011-2023. Kravet når rekke A og B vart oppført var 1,5 parkeringsplann pr. bueining, dvs. at det var lagt opp til 12 parkeringsplassar frå tidlegare av. Totalt antall parkeringsplassar innanfor området vert no 18 stk. som vist i situasjonsplan datert 17.01.14.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkjørsle. Søknad om igangsetjingsløyve må gjere greie for overgang mellom allereie utført grunnarbeid og arbeid som fell inn under ansvarsrett for ny grunnentreprenør.

### **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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst at:

#### **8. Estetisk utgreiing:**

Det fremgår av referat fra forhåndskonferanse at det skal gjøres rede for estetisk utforming. Til dette vil vi vise til at planlagt tiltak er i samme stil og størrelse som allerede oppførte 4-mannsboliger på tomten. Leilighetene har alle hovedfunksjoner på første plan og har trinnfri adkomst.

### **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:

### Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagd 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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.

### Dispensasjon

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak lov og plan vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta samt helse, miljø og tryggleik som er vurderingstema.

Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Reguleringsplanen § 4.1.6 – Område for rekkehus eller kjeda bustader B5 har følgjande skildring:

*«Det skal byggjast kjeda einbustader eller rekkehus på feltet. Ved eventuell oppdeling av tomta til fleire private eigendomer, skal det lagast bebyggelsesplan der ein viser fellesareal som tilkomstveg internt i feltet og felles gardsplass, samt tomtegrenser. Felles parkeringsareal er lagt til felt F5. Maksimal BYA=20% og byggehøgde skal ikkje overstige 7 meter over grunnplan. Kvar eining skal ha eit privat uteopphaldsareal. Total areal er 3 211m<sup>2</sup>.»*

Omsøkt eigedom har såleis utnyttingsgrad på 20% BYA. Det vert søkt om utnyttingsgrad på 22,4 % BYA. Tremannsbustaden er vist plassert innanfor byggjegrænse i plan, slik at bruken av eigedomen ikkje vert særleg endra ved auka utnyttingsgrad.

Omliggjande eigedomar har utnyttingsgrad på 36% BRA og den generelle utnyttingsgrada i kommuneplanen er 25% BYA .

*Kommuneplan for Radøy 2011-2023 pkt. 2.6 utbyggingsvolum har følgjande føresegn:*

*”I bustadområde der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i reguleringsplan, er utnyttingsgrada maks 25% BYA.”*

Det vert frå ansvarleg søkjar si side også peika på at tidlegare godkjente løyve med 4 bueiningar gav ei utnyttingsgrad på 23,9% og denne vert no redusert til 22,4%. Planlagte tiltak er innanfor den storleik og volumutnytting av tomten som heile tida har vore intensjonen. Areal B5 er regulert til «konsentrerte bustader» og det må være mogeleg å utnytte tomten i samsvar med reguleringsplanen sin intensjon, slik at minimal auke av utnyttingsgrada vil vere det mest hensiktsmessige verkemiddelet.

Plan og bygningslova § 19-1 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei nærare vilkåra fram går av § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Slik byggesaksmynde i Radøy vurderer det vert ikkje føremålet med lova og reguleringsplanen vesentleg sett tilside om ein gjev løyve til bygging som omsøkt med ein auke i utnyttingsgrada frå 20% til 22,4 % BYA. Dette vert vurdert som ei mindre overskriding av gjeldane utnyttingsgrad og når prosjektet er redusert frå fire til tre einingar vil overskridingen medføre liten påverknad på omgjevnadane.

Dispensasjon frå reguleringsplanens føresegn § 4.1.2 vil ikkje gje prinsipielt verde i forhold til andre reguleringsplanar. Grunnlaget for å gjeva dispensasjon er vurdert opp i mot reguleringsplanen sine føresegner og forholda i det aktuelle område. Denne saka gjeld ei tomt som har eit spesifikt reguleringsformål og tåler ei utnyttingsgrad som er i samsvar med dei omliggjande tomtane i feltet. Legg ein til grunn same grad av utnytting som del-felt B1, vil utnyttinga av denne tomta framleis vere vesentleg mindre enn kva som vert godkjent innanfor planen på andre tomtar i feltet.

Tiltaket vil ikkje ha negativ innverknad på landbruksinteresser, natur eller friluftsliv, og vil ikkje koma i konflikt med allmenn ferdsle i området. Kommunen har særleg lagt vekt på at andre tomtar i feltet har høgare utnyttingsgrad som det er søkt om for denne eignedomen, samt at utnyttingsgraden framlei er lågare enn denn generelle utnyttingsgraden etter Kommuneplan for Radøy kommune.

Når der gjeld at fordelane med å gje dispensasjon må vera større enn å ulempene må ein sjå på at dette er eit felt under utbygging, og at ferdigstilling av den aktuelle tomta vil bidra til å fullføre feltet på ein hensiktsmessig måte.

Etter ei samla og konkret vurdering med bakgrunn i ovannemnde saksutgreiing finn kommunen å kunne gje dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplanen og gje dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Arkoconsult AS** org.nr. 997089782, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult AS** org.nr. 997089782 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 23.12.2014 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 § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå reguleringsplan Sæbø § 4.1.6. Område for rekkehus eller kjeda bustadar B5 – utnyttingsgrad for oppføring av tremannsbustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a vert det GODKJENT søknad om rammeløyve som omsøkt for oppføring av tremannsbustad 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 privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikkisikker, og i samsvar med løyve frå vegstyresmakta/godkjent reguleringsplan.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
  1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
  2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle. Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
  3. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan må vere oppfylt.
  4. 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. 997089782	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar

Arkoconsult AS org.nr. 997089782	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.

### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 05.12.13 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad kr. 10.500,- x 3 stk	kr	31 500
Kode 9.1.3	Dispensasjon frå plan, lov eller forskrift	kr	<u>7 300</u>
	Totalsum	kr	<b>38 800</b>

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 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.

**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.: 14/527

**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

Hogne Askeland

leiar teknisk forvaltning

konsulent

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Børresen Bygg AS

Ekrengaten 16

5036

BERGEN