



MAJO EIGEDOM AS  
LINDÅSVEGEN 154  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/499 - 15/3518

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

Dato:  
30.03.2015

## Byggesak Gbnr 45/390 Manger - Tremannsbustad - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 095/2015

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : **Selfallet 60 A, B, C**  
**Tiltakshavar** : Majo Eigedom as  
**Ansvarleg søker** : Majo Eigedom as  
**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tremannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca 283 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på ca. 185 m. Utnyttingsgrad er opplyst til 38,6 % BYA.

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

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.04.2015 og supplert 15.04.2015.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Selfallet planid. 12602006000400 er definert som bustadområde.

Tillat grad av utnytting etter reguleringsplan er 20 % TU.

## Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt

## Reguleringsendring

Det er i sak 017/13, datert 06.03.2013 gjort følgjande vedtak:

**06.03.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK**  
*Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.*

### **PLT-017/13 VEDTAK:**

*Det vert gjeve løyve til å endre reguleringsplan for Selfallet med å byggje 3-mannsbustader på*

*tomtane gnr 45 bnr 389 og 390. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:*

- 1. Kvar eining skal ha minst 2 parkeringsplassar på eigen tomt.*
- 2. Fellesparkering FP1 framfor bustadene skal vere ferdigstilt samstundes med at bustadene får bruksløyve.*
- 3. Leikeplass FG1 skal vere ferdigstilt samstundes med at bustadene får bruksløyve.*
- 4. Det skal vere opparbeidd plass til bossdunkar for bustadene samstundes med at bustadene får bruksløyve.*
- 5. Reguleringsplan for Selfallet skal følgjast.*

*Grunngjeving for reguleringsendringa er at føremålet med planen om å leggje til rette for heilårsbustader vert følgt.*

*Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.*

## 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. + 21,3 og mønehøgde på kote ca. + 29,36

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 21 for underetasje og kote + 23,9 for hovedetasje.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 13.01.15 Tiltaket er plassert innafor 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.

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 følgjer av reguleringsplan.

Det ligg føre avtale om gjensidig vegrett mellom gnr. 45 bnr. 390 og gnr. 45 bnr. 389, datert 08.04.15.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 6 bilar.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, 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.

## **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 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](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.

### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Majo eigedom as**, org.nr. 986 462 929, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Boligpartner as**, org.nr. 967 524 514, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunn og terrengarbeid, arkitektur, radonsikring, mur- og betongarbeid inkl. pipe, våtromsarbeid, membran og sluk, tømrerarbeid, ventilasjon og brannkonsept. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS as**, org.nr. 980 626 180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering utvendig stilleledning og og sanitæranlegg bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo eignedom as**, org.nr. 967 524 514, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering byggplassering. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS as**, org.nr. 980 626 180, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utvendig stikkledning og og sanitæranlegg bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Majo eignedom as**, org.nr. 967 524 514, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømmerarbeid inkludert våtrom, ventilasjonsarbeid, betongarbeid og radonsikring. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Grindheim Maskin & Transport as**, org.nr. 979 302 002, 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 UTF.

Føretaket **Villanger & Sønner as**, org.nr. 925 580376, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KONT, kontroll våtrom og lufttettleik i bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

### **Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist**

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søkjer ved brev av 31.03.2015. Manglane var som følgjer:

- Fullmakt frå Atle og Linda Vaage (heimelshavar) til Majo Eignedom AS som står som tiltakshavar.
- Erklæring frå Rune Ulvatn for rettar knytt til veg, vatn og kloakk.
- Erklæring frå Gripsgård Eignedom as for etablering av veg over eignedom 45/389.
- Det er utfyllingsfeil i ansvarsrettssøknad for Boligpartner as, Grindheim Maskin & Transport as og for Lindås kommune. Dette må sendast inn korrekt utfylte skjema.

Manglane er delvis retta ved brev frå ansvarleg søkjer av 14.04.15. Det ligg framleis ikkje føre korrekt utfylte skjema for ansvarsrettar. Dette må sendast inn før arbeida tek til.

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

Søknaden var klar for handsaming den 14.04.15. 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 §§ 20-1 a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn 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 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 godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert 13.01.15.
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) / 23-6 (UTF) / 23-7 (KONT) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:**

FØRETAK      L/S \*      FUNKSJON      TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVARSOMRÅDE
<b>Majo eigedom as</b> , org.nr. 986 462 929,	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
<b>Boligpartner as</b> , org.nr. 967 524 514,	S	PRO	1	Prosjektering grunn og terrengarbeid, arkitektur, radonsikring, mur- og betongarbeid inkl. pipe, våtromsarbeid, membran og sluk, tømrerarbeid, ventilasjon og brannkonsept.

<b>Stendal VVS as</b> , org.nr. 980 626 180	S	PRO	1	Prosjektering utvendig stilleledning og og sanitæranlegg bustad.
<b>Majo eidegom as</b> , org.nr. 967 524 514	S	PRO	1	Prosjektering byggplassering.
<b>Stendal VVS as</b> , org.nr. 980 626 180	S	UTF	1	Utføring utvendig stikkledning og og sanitæranlegg bustad.
<b>Majo eidegom as</b> , org.nr. 967 524 514	S	UTF	1	Utføring tømmerarbeid inkludert våtrom, ventilasjonsarbeid, betongarbeid og radonsikring.
<b>Grindheim Maskin &amp; Transport as</b> , org.nr. 979 302 002	L	UTF	1	Utføring grunn- og terrengarbeid.
<b>Villanger &amp; Sønner as</b> , org.nr. 925 580376	S	KONT	1	Kontroll våtrom og lufttettleik 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.

### 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	11 000
Kode 10.2.9a	Lokal godkjenning av ansvarsrett, kr 810 x 1 stk.	kr	810
Kode 10.2.10	Mangelfull sak m/melding til søkjar	kr	<u>2 000</u>
<b>Totalsum</b>		<b>Kr</b>	<b>13 810</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 § 21-9. 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 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 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.: 15/499

## **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:**  
MAJO Eigedom AS

Lindåsvegen 154 5914

ISDALSTØ