



Manger Butikkeiendom as
c/o Rema Eiendomsutvikling Vest AS
5014 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/557 - 15/13000

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

Dato:
11.12.2015

Byggesak Gbnr 45/456,418 Manger - Forretningsbygg - Rema 1000 - søknad om endring av gitt løyve og igangsetjingsløve - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 287/2015

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3

Adresse	:	Radøyvegen
Tiltakshavar	:	Manger Butikkeiendom AS
Ansvarleg søker	:	Grieg Arkitekter AS
Søknadstype	:	Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett – endring og igangsetjing

Saksutgreiing:

Tiltak

Det er i sak 243/2015, datert 25.09.2015 gjeve rammeløyve for oppføring av forretningsbygg med bruttoareal (BTA) på 1328m² og bygd areal (BYA) på ca. 1386m². Utnyttingsgrad er opplyst til 71,41 % BYA.

Det vet no søkt om endring av tiltaksklasse frå klasse 3 til klasse 2, og det vert samstundes søkt om igangsetjingsløyve for følgjande tiltak:

- Riving av eksisterande bygningsmasse.
- Trefelling innanfor byggeområdet (vist med stipla linje på situasjonskart og delvis på gnr./bnr. 45/305.)
- Areal vist med skarp grøn skravur på situasjonskartet re-etablerast som naturtomt.

- Midlertidig anleggsveg som vist på situasjonskart vert tilrettelagt-

Det vert elles vist til søknad mottatt 29.10.2015.

Heimelshavarfråsegn

Det ligg føre heimelshavarfråsegn datert 21.10.2015 frå eigar av gnr. 45 bnr. 456 for utføring av tiltak på denne eigedomen i samband med etablering av forretningsbygg for Rema100.

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 3, dette er no søkt endra til tiltaksklasse 2. Byggjesaksmynde i Radøy kommune har vurdert vanskelegheitsgrad og konsekvensar av tiltaket og finn å kunna godkjenna at tiltaket vert endra frå tiltaksklasse 3 til tiltaksklasse 2.

Det er i sak 243/2015, datert 25.09.2015 gjeve følgjande ansvarsrettar:

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	SØK	3	Ansvarleg søkjar
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	PRO	3	Prosjektering arkitektur - bygningsfysikk

*S = Sentral godkjenning, L = Lokal godkjenning

Føretaket **Entreprenør Rune Ulvatn AS**, org.nr. 853 167 452, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring riving av bygning. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Miljøkrav til sanering av asbestholdige materialer

Materialer som inneholder asbest skal saneres/håndteres i samsvar med krav i forskrift om utførelse av arbeid, kapittel 4. Sanering kan kun utføres av firma som har nødvendig kompetanse og tillatelse fra Arbeidstilsynet, jf. miljøsaneringbeskrivelsen pkt. 3.2.

Gjenbruk av tunge rivemasser

Med tunge rivemasser menes betong og murverk, inklusive mørtel/puss. Slike masser er svært ofte forurenset med PCB og tungmetaller fra tilsetningsstoffer og maling, og i enkelte typer bygninger også med hydrokarboner (oljesøl på verkstedsgulv mm.).

Masser med forurensning over normverdien (grenseverdi for rene masser) kan ikke benyttes fritt, på grunn av fare for spredning av forurensning, selv om de kan ha en nytteverdi til utfyllingsformål. Massene regnes som avfall, og skal i utgangspunktet leveres til godkjent mottak for deponering.

Under visse forutsetninger kan det søkes til Fylkesmannen om gjenbruk av lett forurensete masser, og aktuelle formål er da som bærelag under veier/plasser, samt til støyvoller og lignende. Massene må da plasseres over grunnvannstand, og primært under tett dekke. En slik løsning vil normalt innebære en miljøgevinst i forhold til kjøring til deponi på grunn av utslipp/ressursforbruk til transport, jf. miljøsaneringbeskrivelsen pkt. 2.6.

Miljøsaneringsbeskrivelse:

Sammendrag:

Sweco Norge AS er engasjert av Entreprenør Rune Ulvatn AS v/ Roy-Kenneth Morken for å utarbeide en miljøsaneringsbeskrivelse for Kyrkjevegen 2, med tanke på riving av bolighuset.

Det er tatt materialprøver av blant annet gulvbelegg, maling, og bygningsplater, og et utvalg prøver er sendt til analyse i laboratorium. Utvalget av prøver til analyse er gjort i samarbeid mellom miljøkartleggerne Arne Urnes og Torgeir N. Eraker.

De viktigste funnene er som følger:

- Himlingsplate i garasjen og vindusbrett i stue inneholder asbest
- Ventilasjonskanaler av eternit inneholder asbest
- Vinylbelegg inneholder ftalater over grensen for farlig avfall
- Maling på betong/mur inneholder metaller og PCB og blir kategorisert som lavforurensede.

En del fraksjoner må på denne bakgrunn leveres som farlig avfall, og behandles deretter. Det stilles krav til håndtering, lagring, transport og levering.

- Himlingsplate, vindusbrett og eternitkanaler med asbestinnhold saneres og levers som farlig avfall.
- Alle vinylbelegg, vinylister leveres som farlig avfall for innhold av ftalater
- Alle malte tunge masser (betong og teglstein) regnes som lavforurenset for innhold av metaller/PCB, massene må leveres til godkjent deponi.
- Alle blyskjøter på soilrør sorteres ut og leveres i egen beholder.
- Alle isolerglassvinduer behandles som farlig avfall.

Ved miljøkartlegging vil det alltid være en viss risiko for skjulte forekomster av helse- og miljøfarlige stoffer som ikke avdekkes. Det er derfor viktig at entreprenør som skal utføre riving har kompetanse på området og følger opp med flere materialprøver ved behov. Byggherre må være forberedt på at det kan komme uforutsette kostnader som følge av dette.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt ansvarleg søkjer ved e-post av 30.10.2015 og 09.11.2015. Manglane var som følgjer:

- Avklaring rundt ansvarsrettar og miljøsaneringsbeskrivelese.

Avklaring av forholda rundt ansvarsrettar og komplett miljøsaneringbeskrivelse utarbeidd av Sweco er mottatt 11.12.2015

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

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.12.15 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, 20-2 og 20-3 vert det GODKJENT søknad om igangsetjingsløyve som omsøkt for riving og eksisterande bygningsmasse, etablering av naturtomt og mellombles anleggsveg på følgjande vilkår:

1. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2
2. Vilkår sett i rammeløyvet skal fortsatt gjelde.

3. Rapport utarbeidd av Multiconsult av 13.08.2015 skal leggjast til grunn når det gjeld anbefalt tillat toppverdi av vibrasjon frå grunnarbeid/anleggstrafikk. Før grunnarbeidet startar skal det vere utplassert rystelsesmålar, og det skal vere gjennomført felles møte/synfaring mellom søkjer, grunnentreprenør og kommunen. Kommunen skal til ein kvar tid ha oppdatert sprengingsplan, og det skal ikkje opphalde seg folk i kyrkja eller på kyrkjegard når sprenging pågår.
4. Arbeida kan ikkje startast opp før det ligg føre godkjent skiltplan.
5. Rivingsarbeida knytt til bustaden på eigedomen skal utførast i samsvar med miljøsaneringsbeskrivelse utarbeid av Sweco, datert 10.12.2015.

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	ANSVAR SOMRÅDE
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	SØK	2	Ansvarleg søkjar
Grieg Arkitekter AS , org.nr. 980 649 822	S	PRO	2	Prosjektering arkitektur - bygningsfysikk
Entreprenør Rune Ulvatn AS , org.nr. 853 167 452	S	UTF	2	Utføring riving

*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 10.2.8	Tilleggsgebyr (mangelfull søknad, delt sakshandsaming)	kr	<u>2 700,-</u>
	Totalsum	kr	2 700,-

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 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 står att mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande 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.: 15/557

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:

Manger Butikkeiendom as

c/o Rema
Eiendomsutvikling
Vest AS

5014

BERGEN