



Manger 1 AS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/1948 - 15/13783

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

Dato:  
25.11.2015

## Byggesak Gbnr 45/416,417 Manger - søknad om tiltak med ansvarsrett - masseutskifting veg - dispensasjon og godkjenning

Delegasjonssak nr.: 001/2015

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

**Adresse** : **Langhøyane**  
**Tiltakshavar** : Manger 1 AS  
**Ansvarleg søker** : Haugen VVA AS  
**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om masseutskifting for etablering av vegar i 1. byggetrinn for Langhøyane.

Ansvarleg søker har opplyst i søknaden:

*På vegne av tiltakshaver Manger 1 AS søkes det med dette om masseutskifting for vegar i 1. byggetrinn for Langhøyane, Radøy kommune, reguleringsplannr. 1260\_2011000100.*

*Tegning D1 angir omfang av området der masseutskifting vil foregå, og gjelder veg KV12, kryss veg KV14, deler av veg KV17, veg KV18 og gangveger G03 og G04. Tiltaket vil foregå i henhold til godkjent reguleringsplan, plan nr. 1260\_2011000100.*

*Det søkes i denne omgang om å få begynne på masseutskifting for ovennevnte vegar, for å få tilgang til området. Dette arbeidet vil ta en del tid. Opparbeiding av vann- og avløpsanlegg, samt ferdigstillelse av vegar, vil bli byggesøkt i egen søknad på et senere tidspunkt. Det*

*søkes om dispensasjon fra kravet i reguleringsbestemmelsene punkt 2.3.3, om kravet om VA-rammeplan før byggearbeidet blir satt i gang. Dispensasjonssøknad følger som vedlegg B1.*

*Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Langhøyane planid. 12302011000100 pkt. 2.3.3 krav om VA-rammeplan.*

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.10.2015.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Langhøyane er definert som område for køyreveg.

### **Uttalekrav frå annan styresmakt**

#### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan for Langhøyane pkt. 2.3.3.

«Det skal utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av VA-etaten før byggearbeidet vert sette i gong. VA-planen skal òg syna plassering av eksisterande slamavskiljar med høgverdig reinsekapasitet. Utbygging av veglys skal skje i takt med utbygging av feltet. Dette gjeld både ved offentlege trafikkområde og alle vegane i feltet.»

Det er søkt dispensasjon frå med slik grunngjeving:

*I forbindelse med søknad om tillatelse til å starte masseutskifting for veger i 1. byggetrinn søker vi med dette om dispensasjon fra følgende forhold i reguleringsplanen PlanID 1260\_2011 000 100.*

*1. Det søkes om dispensasjon fra punkt 2.3.3 i reguleringsbestemmelsene, som gjelder kravet om VA-rammeplan før byggearbeidet blir satt i gang. Søknad om dispensasjon fra dette punktet gjelder i forhold til søknad om å få starte masseutskifting for veger i byggetrinn 1, jf. vedlagte tegning 6315-D1. Det søkes om dette for raskere å kunne komme i gang med tilretteleggingsarbeidet, og for å få tilkomst til planområdet. Arbeidet med masseutskifting vil pågå over en lengre periode. Før søknad om igangsetting av VA-anlegg og øvrige arbeider vil det bli utarbeidet VA-rammeplan som skal godkjennes av kommunen.*

#### **Nabovarsel**

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

#### **Plassering**

Plassering er vist i situasjonsplan datert 01.10.2015.

## 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.

## 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.

### Dispensasjon

Det må her vurderast om reguleringsplanen sine føresegner vert vesentleg tilsidesett, samt om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det vert søkt om dispensasjon frå punkt 2.3.3 i reguleringsføresegnene, som gjeld kravet om VA-rammeplan før byggjearbeidet blir satt i gang.

Søknad om dispensasjon frå dette punktet gjelder i forhold til søknad om å få starte masseutskifting for vegar i byggetrinn 1, jf. vedlagte teikning 6315-D1. Det vert søkt om dette for raskare å kunne komme i gang med tilretteleggingsarbeidet, og for å få tilkomst til planområdet. Arbeidet med masseutskifting vil pågå over en lengre periode. Før søknad om igangsetting av VA-anlegg og øvrige arbeider vil det bli utarbeidet VA-rammeplan som skal godkjennas av kommunen.

Kommunen vurderer dette som eit mellombels tiltak for framføring av veg for å få tilgang til området og ein dispensasjon vil ikkje gje prinsipiell verde. 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 dette er eit regulert område som skal leggjast til rette for utbygging.

Når der gjeld at fordelane med å gje dispensasjon må vera større enn å ulempene må ein sjå på tiltakshavar sitt behov for å interne vegar for å kunne klare jere feltet for utbygging.

Etter ei samla og konkret vurdering med bakgrunn i ovannemnde saksutgreiing finn kommunen å kunne gje dispensasjon til å fråvika kravet om VA-rammplan for masseutskifting for interne vegar og gje dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

Før søknad om igangsetjingsløyve for VA-anlegg og øvrige arbeid skal det liggja føre godkjent VA-rammeplan.

**Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.**

### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Haugen VVA AS** org.nr. 911 566 664, har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK). Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Haugen VVA AS** org.nr. 911 566 664, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering av veg, vatn- og avløpsleidningar. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Nordhordland Grunn og Betong AS**, org.nr. 990 193 972, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring av innmåling og utstikking av tiltak. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Nordhordland Grunn og Betong AS**, org.nr. 990 193 972, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring av bygning, anlegg og konstruksjonar. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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

Ansvarleg søker 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 20.10.2015 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 punkt 2.3.3 i reguleringsplan for Langhøyane for masseutskifting for etablering av interne vegar.**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for masseutskifting for etablering av interne vegar.**

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. Før søknad om igangsetjingsløyve for VA-anlegg og øvrige arbeid skal det liggja føre godkjent VA-rammeplan.

**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
Haugen VVA AS org.nr. 911 566 664	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Haugen VVA AS org.nr. 911 566 664	S	PRO	1	Prosjektering av veg, vatn- og avløpsleidningar.
Nordhordland Grunn og Betong AS, org.nr. 990 193 972	S	UTF	1	Utføring av innmåling og utstikking av tiltak
Nordhordland Grunn og Betong AS, org.nr. 990 193 972	S	UTF	1	Utføring av bygning, anlegg og konstruksjonar.

\*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 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.5	Basisgebyr konstruksjonar og anlegg	kr	17 600
Kode 9.1.4	Dispensasjon	kr	9 700
<b>Totalsum</b>		<b>kr</b>	<b>27 300</b>

Gebynet 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 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.: 15/1948

**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 1 AS