



Gripsgård Eiendom AS  
Moldekleivmarka 69  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 16/722 - 16/6583

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

Dato:  
23.05.2016

## Byggesak Gbnr 45/440 Manger/ Selfallet - Tomannsbustad - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 118/2016

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

**Adresse** : **Selfallet 117, 119**

**Tiltakshavar** : Gripsgård Eignedom AS

**Ansvarleg søker** : Byggmester Steinar Thunold AS

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

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 277 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på ca. 170 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 39,79 % BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Selfallet for plassering av garasje.

De er tidlegare gjeve dispensasjon for å byggje tomannsbustad på einebustadtomt.

Det vert elles vist til søknad mottatt 07.04.2016.

#### 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 40 % TU.

#### **Uttalekrav frå annan styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

#### **Dispensasjon for tomannsbustad**

Det er i sak 088/13, datert 13.11.2013 gjort følgjande vedtak:

##### **PLT-088/13 VEDTAK:**

Det vert gjeve dispensasjon i frå reguleringsplan for Selfallet til å leggje til rette for bygging av ein tomannsbustad på ein einebustadtomt som omsøkt. Det vert og gjeve dispensasjon for å endre plassering av garasje til nordaust for bustadane. Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

1. Føringar for utbygging i kommuneplanen og reguleringsplan for Selfallet skal følgjast.
2. Situasjonsplan og terrengprofilar skal sendast inn og godkjennast i samband med byggjesaka.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak lov og plan ikkje vert vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§19-2 jf pbl 12-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

#### **Dispensasjon for plassering av garasje**

Det er søkt om dispensasjon for å plassere garasjar lengst bak på tomten. Søknaden er grunngjeven med følgjande søknad datert 25.02.2016:

1. Tomtens beskaffenhet og størrelse begrenser hvor en kan sette garasjen for å kunne opprettholde noen lunde utenomhus areal.
2. Det blir et større utenhusområde i front av huset som er solsiden
3. Avkjørsel fra tomten blir ikke endret slik den allerede er tenkt med felles utkjørsel.
4. Avstand fra garasje til grense 1m.
5. Garasjen vil danne en lydskjerm mot aktivitetsområde som er prosjektert på baksiden
5. Se plassering i kart

*På bakgrunn av det overstående og vegne av Tiltakshaver så vil jeg som ansvarlig søker, søke om dispensasjon i fra reguleringsplanen om plassering av garasje i bakkant*

## **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. + 16,5 og mønehøgde på kote ca. + 23,9.

Plassering er vist i situasjonsplan datert 15.02.2016. 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 følger av reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass/fremtidig garasjeplassering . Oppføring av garasje må det søkjast om i eiga sak.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering 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 vektlagt 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

Byggjesaksmynde i Radøy kommune har gjort følgjande vurdering:

I Reguleringsplanen for Selfallet planid. 12602006000400 er garasjeplassing vist i reguleringsplankartet. Det går fram av kartet at dette er kun vist som illustrasjonar og ikkje som bindande plassering. På grunnlag av dette har byggjesaksmynde i kommunen vurdert at det ikkje er naudsynt med dispensasjon for å plassere garasjane lengst bak på tomte som vist i situasjonsplan datert 15.02.2016.

## Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Byggm. Steinar Thunold AS**, org.nr. 997 031 075, har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggm. Steinar Thunold AS**, org.nr. 997 031 075, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunnmur, bygning og radonsikring.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Rune Ulvatn AS**, org.nr. 853 167 452, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunn- og terrengarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987 321 679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering stikningsarbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Lindås VVS Nils Træland AS**, org.nr. 915 836 112, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering rørleggararbeid.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Systemair AS**, org.nr. 929 387 384, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering av balansert ventilasjon for tomannsbustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Gripsgård Bygg AS**, org.nr. 992 299 118, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrararbeid, ventilasjon, radonarbeid og ringmur.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Frekhaug Flis AS**, org.nr. 993 867 039, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring membran og flisarbeid våtrom.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggmester Skare AS**, org.nr. 995 081 954, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde KTR, kontroll våtrom og lufttettleik.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

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

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart medelt ansvarleg søker ved e-post av 13.05.16. Manglane var som følgjer:

- Ansvarsrettar for ventilasjonsarbeida manglar.
- Det er feil og manglar i erklæring av ansvarsrettskjema frå føretaka, Entr. Rune Ulvatn AS, Vest Oppmåling AS, Lindås VVS N.T. AS, Gripsgård Bygg AS, Frekhaug Flis AS.

Manglane vart retta ved brev frå ansvarleg søker av 27.05.16.

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 (dato) og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3/12 veker frå denne dato.

### **Vedtak:**

**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 oppføring av tomannsbustad 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 trafikksikker, og i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert 15.02.2016.
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. Rekkefølgekrav i reguleringsplan må vere oppfylt.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

## 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 kr. 11.000,- x 2	kr	<u>22 000</u>
		<b>Totalsum</b>	<b>Kr 22 000</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 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.: 16/722

**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.*

**Kopi til:**

Byggmester Steinar Thunold AS      Sollsmittet 2      5136      MJØLKERÅEN

**Mottakere:**

Gripsgård Eiendom AS      Moldekleivmarka      5918      FREKHAUG  
69