



Øystein Marås
Sæbøvegen 350
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/976 - 14/4592

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

Dato:
02.05.2014

Byggesak Gbnr 88/93 Sæbø ytre - einebustad - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 105/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1 og § 19.2

Adresse : **Sæbøvegen 262**
Tiltakshavar : Øystein Marås
Ansvarleg søker: Arkoconsult as
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett og søknad om dispensasjon

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 135,1 m² og bygd areal (BYA) på ca. 163,6 m. Utnyttingsgrad er opplyst til 22,3% BYA.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet § 4.1.2. Område for einebustader B1. BYA skal ikkje overstige 20%.

Det vert elles vist til søknad mottatt 09.04.14 og revidert 29.04.14.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Sæbøtunet (planid. 12602011000600) er definert som område for einebustader B1.

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

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

Dispensasjon

Godkjenning av tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan Sæbøtunet § 4.1.2. Område for einebustader B1. BYA skal ikkje overstige 20%.

Det er søkt dispensasjon frå med slik grunngjeving:

Grunner for å gi dispensasjon:

1. Utnyttingsgrad

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 er det lagt stor vekt på å få til et bygg med både høy arkitektonisk verdi og funksjonalitet, samtidig som man ønsker holde seg innenfor den øvrige områdebebyggelse med tanke på volum og omfang. Sammenholder man dette med at det er en liten overskridelse av utnyttingsgraden mener vi det taler for dispensasjon. Vi mener

også at 20 % BYA er lav utnytting når alt skal være på ett plan, som i denne søknaden. Ved å bygge på ett plan oppnår tiltakshaver gode løsninger for seg selv, men det er også skånsomt ovenfor naboer med tanke på innsyn, utsyn, utsikt etc.

Vi vil også poengtere at denne tomten er blant de siste tomter innenfor feltet. Som et ledd i å få ferdigstilt Sæbøtunet som boligfelt bør det gis tillatelse i denne saken.

Et annet argument for å tillate dispensasjon er at reguleringsplanen er utarbeidet av Cubus og stammer fra 2004. Etter den tid har eiendommen avgitt areal uten at dette gjenspeiles på plankartet. Det skjedde en arealoverføring i 2008 på 893,8 m². Dvs. at eiendommen er blitt mindre enn hva som var tilfellet når utnyttingsgrad og tomteutnyttelse ble avgjort. Planlagt tiltak er derfor, etter vår mening, i tråd med den størrelsesorden og volumutnyttelse av tomten som hele tiden har vært intensjonen.

Avslutningsvis under dette punkt vil vi fremheve at det er åpnet i planen for andre tomter å ha høyere utnytting enn 20 %. Videre er gitt dispensasjon innenfor planen til overskridelse av grad av utnytting i andre saker. Vi mener likebehandlingsprinsippet taler for at det gis dispensasjon også i denne saken.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at hensynene som begrunner regelen om utnyttingsgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Videre er fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon bør gis.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 87 bnr. 7 ved brev av 24.03.2014:

Innsigelser til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Sæbø, gnr 88 bnr. 93 fra Arkonsult på vegne av Øystein Marås.

Me har mottatt kopi av dispensasjonssøknad innsendt til Radøy kommune av Arkonsult på vegne av Øystein Marås. Brevet er datert 27.01, men kopien me har fått er datostempla 01.03.2014.

Me er gjennom dette gjort kjent med at Øystein Marås har søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Sæbø gnr. 88, b.nr 93 både når det gjelder utnyttelsesgrad og for 4 meters regelen om avstand til nabo eigedom.

I søknaden vises det til: Reguleringsbestemmelsene paragraf 4.1.2 og Plan og bygningsloven paragraf 19-1 og 19-2.

Me er eigarar av gnr. 87 bnr. 7 og det er vår eigedom som er tilgrensande der det kreves søknad om dispensasjon for avstand til nabogrense . Me har fått ein direkte henvendelse frå Øystein Marås om å signere på nabovarsel, men me motsett oss dette. Me vil i det vidare forsøkje og grunngje for vårt syn.

På generelt grunnlag vil me først understreke at det er viktig at allmennheten kan stole på dei reguleringar og rettigheter som lovverket og reguleringsplaner gir.

Sæbø har i alle tider vore eit bygdesamfunn med småbruk prega av at alle eigedomane og bustad husa ligg spreidd og har god plass rundt seg. Dette har ved reguleringa av heile bustadområdet i siste reguleringsplan (2004) blitt radikalt endra. Me har gjennom den gjeldande reguleringsplanen fått mange hus tett innpå oss og den fridom me tidligare har hatt ved at det har vore langt til nabohus er no vesentleg forringa.

Det opplyses om at G nr 88 Bnr. 93 er totalt på 893,8 m2. Argumentet om at den opprinnelige tomte var større og at den blei om regulert til 893,8 m2 i 2008 kan etter vårt skjønn ikkje

tilleggas stor vekt. Det at dei opprinnelege tomtene blei redusert i størrelse tilseier at det allereie har vore ei fortetting for bruken av området i forhold til opprinneleg reguleringsplan.

Ei auke i utnyttelsesgrad frå 20 – 24,41 % er ei endring på ca 25%. Det er etter vårt skjønn ei vesentlig utviding av dei begrensninger som ligg i reguleringsplanen.

Det må være utbyggjar som har eit utvida ansvar i å gjere sitt ytterste for og halde seg innanfor gjeldande lover og reglar. Når ein planlegg hus med garasje på ei tomt og søker om dispensasjon til 4 meters regelen samtidig som ein søker om å utnytte tomte meir enn 25% meir enn det som ligg i reguleringsplanen, så tilseier det at planane til utbyggjar ikkje står i samsvar med den tomt som er tilgjengeleg. Ei 25% auke av utnyttelsesgraden må kunne ansjåast som ei vesentleg endring og som ligg utanfor det ein so nabo må kunne rekne med. Det vil redusere allmennheten sin tillit til reguleringsplaner om ein ved vesentlige endringar kan få dispensasjon utan å ha gjort sitt ytterste for og møte dei først.

Arkonsult anfører vidare at dersom utbyggjar skal halde seg innanfor reguleringsplan og tilfredstille Plan og bygningslova ,så vil ein være nødt til å byggje ned meir av tomtas ute opphaldsareal og at det ikkje vil vera **hensiktsmessig**. At noko ikkje er hensiktsmessig betyr ikkje at det er umulig for utbyggjar å halde seg innanfor gjeldande lover og reglar. Det vil alltid vera hensiktsmessig for ein utbyggjar å få utnytte meir av tomte enn det som reguleringsplan tillater.

I forhold til vår forståelse av lover og reglar så må ein først gjere det som ein kan for å halde seg innanfor og dersom det ikkje er mulig, må ein gå til det skritt å søkje dispensasjon. Men bygningsmasse og tilgjengelig tomt må stå i forhold til kvarandre. Det vil vera i tråd med folks rettsoppfatning at ein gjer sitt beste for å halde seg innanfor dei regler og grenser som ligg i lovverk og reguleringsplaner. Me kan ikkje sjå at det er tilfelle i denne saka og ber om at dispensasjon ikkje vert innvilga.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev av 28.04.2014. Ansvarleg søker opplyser at:

Revidert søknad ved gnr. 88, bnr. 93 i Radøy kommune.

Det sendes herved inn nye tegninger i forbindelse med revidert søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 88/93 i Radøy kommune.

Endringene som er gjort består i å fjerne garasjen, samt å utvide den ene veggen på huset. Dette medfører følgende:

- Utnyttingsgraden blir mindre. Ny dispensasjonssøknad er vedlagt.
- Ved å fjerne garsjen fjerner en samtidig utvendig sportsbod. Som følge av dette blir et vaskerom omdisponert til sportsbod/vaskerom.

Plassering

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 87 og mønehøgde på kote ca. + 91.

Det er søkt om planeringshøgde på kote + 87.
Plassering er vist i situasjonsplan datert 28.04.14. 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. Det er søkt om løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 10.04.2014.

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. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjer opplyst at:

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Ansvarleg søkjer 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:

Nabomerknad

Det ligg føre erklæring frå eigarar av gnr. 87 bnr. 7, der det vert vist til telefonsamtale med ansvarleg søkjar den 28.04.2014. Erklæringa som er datert 28.04.2014 syner at det er semje om at dersom tiltakshavar fjernar garasjen vert nabomerknaden trekt.

Ansvarleg søkjar har sendt inn revidert søknad der garasjen er trekt ut av søknaden og søknaden slik den no ligg føre omfattar kun einebustaden.

Byggjesaksmynde i Radøy legg til grunn at nabomerknaden er trekt og handsamar den reviderte søknaden slik den ligg føre,

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkt 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 og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkt 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   4.1.2 – område for einebustader B1 har følgjande skildring:

Det skal byggjast einebustader på tomtene. BYA skal ikke overstige 20% og max byggehøyde er 7 meter over grunnplan. For gnr. 88, bnr. 95, 96, 97, 98 og 100 gjeldt det at BRA ikkje skal overstige 36%. Garasje eller carport kan integrerast i bygningskroppen. Tomtegrenser og byggjegranser som vist i plankartet. Der byggegrensene fell saman med tomtegrensa kan bygga byggjast som kjeda bustader. Samtlege tomter f r adkomst fra fellesveg F1 eller F2. Total areal er 7356m².

Omsøkt eigedom har såleis utnyttingsgrad på 20% BYA. Det vet søkt om utnyttingsgrad på 22 % BYA. Einebustaden er vist plassert innanfor byggjegrense i plan, slik at bruken av eigedomen ikkje 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 også peika på at utnyttingsgraden er sett i ein plan som er frå 2004, etter den tid har eigedomen vorte redusert i storleik ved at det er fr delt areal utan at det er tatt høgde for dette i plankartet. Det skjedde ei arealoverføring i 2008, dvs. at eigedomen er mindre enn kva som var tilfelle når utnyttingsgrad og tomteutnytting vart avgjort. Planlagt tiltak er etter ansvarleg s kjars meining i tråd med den storleik og volumutnytting av tomten som heile tida har vore intensjonen. Det vert også vist til at einebustaden vert ført opp i eitt plan, og 20% BYA utnyttingsgrad er å rekna som lav utnytting, men ved å byggje på eitt plan oppnår ein gode løysingar både for tiltakshavar og for naboar og omgjevnadane elles med tanke på innsyn, utsyn og utsikt.

Plan og bygningslova   19-1 opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Dei n rre vilkåra fram går av å 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 % BYA. Dette vert vurdert som ei mindre overskriding av gjeldane utnyttingsgrad og med tiltakshavar val av einebustad på eit plan vil dette medføre minst påverknad på omgjevnadane i feltet.

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 eigedomen.

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 utbygging 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, betongarbeid og radonsikring. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bustad & Eigedom as, org.nr. 990086931**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering grunn- og terrengarbeid, tømrararbeid og ventilasjon, våtrom og pipe. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS, org.nr. 980626180**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering utvendig stikkledning og sanitær i bustad. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult as org.nr. 997089782**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring betongarbeid og radonsikring. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Grindheim Maskin & Transport as, org.nr. 979302002**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn- og terrengarbeid.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bustad & Eigedom as, org.nr. 990086931**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrrarbeid og ventilasjon, våtrom og pipe.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Stendal VVS, org.nr. 980626180**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utvendig stikkledning og sanitær i bustad.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Innmålingstjenester, org.nr. 979927703**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utstikking plassering av tiltak.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Byggmester Terje Kleivdal, org.nr. 954702308**, har søkt ansvarsrett for ansvarsområde KTR, kontroll av våtrom og lufttetthet.
Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Mangler ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 29.04.14 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 Sæbøtunet § 4.1.2 utnyttingsgrad for oppføring av einebustad.

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 einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast 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 trafikksikker, og i samsvar 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 offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
 3. 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 (KTR) vert det GODKJENT ANSVARSRETTAR for:

FØRETAK L/S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	L/S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar.
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	PRO	1	Prosjektering arkitektonisk utforming og brukbarhet.
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	PRO	1	Prosjektering betongarbeid.
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	PRO	1	Prosjektering radonsikring.
Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	PRO	1	Prosjektering grunn- og terrengarbeid.
Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	PRO	1	Prosjektering tømmerarbeid og ventilasjon.
Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	PRO	1	Prosjektering våtrom og pipe.
Stendal VVS as org.nr. 980626180	S	PRO	1	Prosjektering utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad.
Arkoconsult as org.nr. 997089782	S	UTF	1	Utføring betong og radonsikring.
Grindheim Maskin & Transport as org.nr. 979302002	S	UTF	1	Utføring grunn- og terrengarbeid.
Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	UTF	1	Utføring tømmerarbeid og ventilasjonsarbeid
Bolig & Eiendom as org.nr. 990083931	S	UTF	1	Utføring våtrom/pipe
Stendal VVS as org.nr. 980626180	S	UTF	1	Utføring utvendig stikkledning og sanitæranlegg i bustad
Innmålingstjenester as org.nr. 979927703	S	UTF	1	Utføring utstikking plassering av tiltak.
Byggmester Terje Kleivdal org.nr. 954702308	S	KTR	1	Kontroll av våtrom og lufttetthet.

*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.

Klage

Enkeltvedtak kan etter forvaltningslova klagast på innan tre veker frå mottak, jf forvaltningslova § 29. Sjå vedlagde orientering om klagerett.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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.

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 10.2.1	Basisgebyr bustad	kr	10 500,00
KODE 9.1.5	Dispensasjon	<u>kr</u>	<u>7 300,00</u>
SUM		<u>kr</u>	<u>17 800,00</u>

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.: 14/976

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:

Øystein Marås

Sæbøvegen 350 5936

MANGER