



Hammar - kameratane A/S
Hella 60
5936 MANGER

Referansar:

Dykkar:

Vår: 16/1311 - 16/13995

Saksbehandlar:

Line Hervig

line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:

11.11.2016

Byggesak Gbnr 28/110,116 Kvalheim nedre - naust - søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 320/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Fløholmen
Tiltakshavar : Roger Sundal Villanger og Åge Nilsen
Ansvarleg søker : Hammar-Kameratane AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av dobbeltnaust på eigedom gbnr. 28/110 og 28/116 Kvalheim nedre. Det er i søknaden opplyst at tiltaket får eit bruksareal (BRA) på ca. 75 m² og bygd areal (BYA) på ca. 80 m² (kvar halvpart av naustet er 8 x 5 meter).

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.07.2016.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Bressvika er definert som område for fritidsbebyggelse/naust. Tiltaket er såleis i tråd med plan. Tillat grad av utnytting er etter reguleringsplan er 25 % BYA. Utnyttingsgrad er opplyst til 100 % BYA.

Dispensasjon

Det er i PLT-sak 064/2016 av 14.09.2016 gjeve dispensasjon frå føresegna pkt. 2.2 om utnyttingsgrad for naustområdet, slik at naust kan førast opp med 100 % utnyttingsgrad.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA på vegne av eigar av gnr. 28 bnr. 4 ved brev av 05.02.2016:

Det vises til nabovarsling av tiltak på ovennevnte eiendommer.

Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA ved undertegnede representerer Tore Kvalheim.

Så vidt vi kan se ut fra medfølgende situasjonsplan, omfatter varselet tiltak på gnr 28 bnr 4. Det foreligger ikke samtykke fra grunneier til arbeid på hans eiendom. Jeg gjør i denne sammenheng oppmerksom på pbl. § 21-6 og kommunens plikt til å avvise søknader hvor det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Det presiseres at Tore Kvalheim ikke har merknader til omsøkt utnyttingsgrad på hver enkelt nausttomt. Slik dispensasjon ble for øvrig gitt i sak 098/04, lagt til grunn i vedtak om byggeløyve i sak 260/04 og endringsløyve i sak 114/09. Brev datert 7.9.2010 (ref. 08/705-27/010/6304/28/4, L42/RTO) legger kommunen til grunn at naustrekken er oppført i tråd med byggeløyve.

Vidare ligg det føre merknad frå eigar av gnr. 28 bnr. 4 ved e-post datert 17.06.2016:

Jeg står fast med at 28/4 i sin helhet ikke skal innblandes i noen dispensasjon sak vedrørende søknad om dispensasjon for naust.

Videre står jeg fast på at det er gitt dispensasjon for denne saken 1 2005 ellers hadde ikke området stått slik det framstår i dag og henviser til svarbrev fra Advokat Nina Kibsgård i forbindelse med første nabovarsel, dette brev er ikke fravikelig.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev av 18.07.2016. Ansvarleg søker opplyser at:

Etter brevet frå Hammervold Pind Da vart det sendt ut nytt nabovarsel der Frank Prestø er med i dispensasjonssøknaden samt att det blei presisert att tiltaket ikkje gjeld tiltak på gbnr 28/4.

Vidare e-post frå Tore Kvalheim vert tatt til følgje og gbnr 28/4 er ikkje involvert i dispensasjonssøknaden.

Når det gjeld kommentar på att det er gitt dispensasjon for denne saka, tek eg utgangspunkt i tidligare samtalar med dykk (Radøy kommune) om att det er trong for dispensasjon er riktig i og med att tomtane no er skilt ifrå 28/4 med egne gards og bruksnummer.

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 23.05.2016.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med plan- og bygningslova § 27-4.

Privat fellesveg og avkjøring til offentlig veg følgjer av reguleringsplanen.

Situasjonsplanen viser gangtilkomst til nausta. Etablering av gangtilkomsten inngår ikkje i søknaden. Kommunen legg til grunn at gangtilkomst anten er etablert eller vil verte etablert i tråd med situasjonsplanen.

Reguleringsplanen viser felles parkeringsplass.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, og bygningsstyresmakta i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrengendringar. Det er ikkje søkt om tiltak i forkant av naustet.

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).

VURDERING/GRUNNGJEVING FOR VEDTAKET:

Nabomerknad og privatrettslege tilhøve

Søknaden omfattar kun oppføring av dobbeltnaust på tiltakshavar sin eigedom og ikkje tiltak på gbnr. 28/4. Oppføring av naust er i tråd med reguleringsplanen og kommunen kan leggje til grunn ein føresetnad om at tilkomst er sikra i plan. Kommunen oppfatar heller ikkje at eigar av gbnr. 28/4 bestridar at nausta har rett til tilkomst, men peiker på at det ikkje er gjeve samtykke til fysiske tiltak på gbnr. 28/4. Så vidt kommunen er kjent med er det allereie etablert gangtilkomst over gbnr. 28/4 til naustområdet, og i den grad det er naudsynt med endring/vedlikehald av gangtilkomsten er det etter kommunen sin vurdering eit privatrettsleg tilhøve som må løysast mellom nausteigarane og eigar av gbnr. 28/4. Kommunen gjer merksam på at tiltak knytt til gangtilkomsten kan vere søknadspliktig.

Nabomerknaden er etter kommunen sin vurdering ikkje relevant for kommunen sin handsaming av søknad om løyve for oppføring av nausta.

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 og 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 **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983091539, har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983091539, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO overordna ansvar for prosjektering.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983091539, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde KONT kontroll av utføring.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kleivdal Taksering AS**, org.nr. 916271654, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde KONT kontroll av prosjektering.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	S	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Hammar-Kameratane AS	S	SØK	1	Ansvarleg søker
Hammar-Kameratane AS		PRO	1	Overordna ansvar for prosjektering
Kleivdal Taksering AS	S	KONT	1	Kontroll av prosjektering
Hammar-Kameratane AS		KONT	1	Kontroll av utføring

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av dobbeltnaust 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. Før det vert gjeve ferdigattest for nausta må det dokumenterast at gangtilkomst er opparbeidd i tråd med situasjonsplan og gjeldande regelverk.

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 10.2.6	Basisgebyr andre bygningar	kr	5 600
	SUM	kr	5 600

Gebynet skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf plan- og bygningslova § 21-4, sjette 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 gjenstår mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere gjenståande 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.: 16/1311

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 jurist/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig
jurist/ byggesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Advokatfirmaet Hammervoll Pind Bryggen 3-5 5003 BERGEN
DA

Mottakere:

Hammar - kameratane A/S Hella 60 5936 MANGER