



Jlm Bygg AS  
Postboks 63  
5941 AUSTRHEIM

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/535 - 17/7424

Saksbehandlar:  
Stian Marøy  
Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:  
08.06.2017

## Byggesak Gbnr 34/20 Grindheim - dobbel garasje - dispensasjon frå arealføremål og løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 144/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : Grindheimsvegen 195A  
**Tiltakshavar** : Vestnorsk Boligservice AS  
**Ansvarleg søker** : Jlm Bygg AS  
**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 96 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på ca. 64,8 m. Utnyttingsgrad er opplyst til 6,91 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealplan.

Det vert elles vist til søknad mottatt 16.03.2017 og supplert 29.05.2017 og 06.06.2017.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som landbruk, natur og friluftsområde (LNF-område).

Tillat grad av utnytting etter kommuneplan er 25 % BYA.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål i plan.

## **Nabovarsel**

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

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 34 bnr. 51 ved brev av 14.03.2017:

Ynskje om endra plassering grunna tap av sol og sikt.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknad ved brev av 16.03.2017. Ansvarleg søker opplyser at:

Flytting av garasje vil medføra unaudivg skarp sving og vil føra til meirkostnad med sumpområde der nabo ynskjer ny plassering. Det poengteras av tiltakshavar at avstand til nabogrense er 6 m. og avstand til naboterrasse er ca. 25 m. Vidare er det vedlagt skisse som viser sol/skyggeforhold.

## **Plassering**

Plassering er vist i situasjonsplan datert 01.02.2017. Avstand til nabogrense er opplyst å vere 6 meter.

## **Avkjørsle, vatn og avlaup**

Tiltaket endrar ikkje avkjørsletilhøva.

Det skal ikkje leggjast inn vatn og avlaup i bygningen.

## **Terrenghandsaming**

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

## **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

## **VURDERING:**

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Dispensasjon**

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

Hovudomsynet bak arealføremål LNF-område er å ivareta landbruk, natur og friluftsområder. Eigedomen er ein bygd, frådelt eigedom. Søkt tiltak ligg i eit område spredt bygd med einbustader og landbrukseigendomar, og nært opptil eksisterande industriområde.

### Vurdering av omsynet bak arealføremål LNF-område

Eigedomen er i dag i bruk som bustad i strid med seinare vedteke arealplan. Bruken av eigedomen er likevel lovleg då ny arealplan bare får verknad for framtidig utnytting og bruk. Ein garasje er eit lite tiltak og får ingen negativ verknad mot landbruk da denne tomten er til bruk som heilårsbustad.

Tvert i mot vil eigedomen som bustadeigedom også vere tjent med tiltaket. Det er bygningsstyresmakta si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF-område ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland og til landbrukskontoret for klagevurdering.

#### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

#### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Jlm Bygg AS**, org.nr. 997 891 848, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har delvis sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jlm Bygg AS**, org.nr. 997 891 848, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for arkitekturprosjektering**

Føretaket har delvis sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jostein Tangerås Murerservice AS**, org.nr. 989 114 778, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for grunn og betong**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jlm Bygg AS**, org.nr. 997 891 848, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for tømrararbeid og montering av trekonstruksjon**.

Føretaket har delvis sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Jostein Tangerås Murerservice AS**, org.nr. 989 114 778, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførande (UTF) for grunnarbeid og betongarbeid**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	SENTRAL GODKJENNING	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
<b>Jlm Bygg AS</b>	delvis	SØK	1	Ansvarleg søkjar
<b>Jlm Bygg AS</b>	delvis	PRO	1	<b>Arkitekturprosjektering</b>
<b>Jostein Tangerås Murerservice AS</b>		PRO	1	<b>Grunn og betong</b>

<b>Jlm Bygg AS</b>	delvis	UTF	1	<b>Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjon</b>
<b>Jostein Tangerås Murerservice AS</b>	x	UTF	1	<b>Grunnarbeid og betongarbeid</b>

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.

#### **Vedtak:**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-1, 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det gjeve DISPENSASJON og GODKJENT løyve for oppføring av garasje på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.02.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1

#### **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 9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	kr	9 700,00
KODE 10.2.6	Basisgebyr andre bygningar	kr	5 600,00
<b>SUM</b>		<b>kr</b>	<b>15 300,00</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.

#### **Ferdigstilling**

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Når arbeida er å sjå på som ferdige skal tiltakshavar skriftleg rapportere dette til kommunen på eige skjema. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Dokumentasjon for byggverket si plassering på tomta skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest vert utskrive.

**Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 17/535

**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 ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy  
ingeniør/byggjesakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Vestnorsk Boligservice AS	Postboks 2116	5833
	Rolland	

**Mottakere:**

Jlm Bygg AS	Postboks 63	5941	AUSTRHEIM
-------------	-------------	------	-----------