



Dikkedammen AS
c/o Odd Bjørnar Soltvedt
5937 BØVÅGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/1773 - 17/11583

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

Dato:
21.09.2017

Byggesak Gbnr 27/99 Kvalheim øvre - hytte - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 219/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : **Marøyvegen 221**
Tiltakshavar : Dikkedammen as
Ansvarleg søker : Grung arkitektur as
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere på ca. 76 m².

Forskrift til reguleringsplan pkt. 3.1.4 seier at maks. storleik på fritidsbustader skal vere 120 m² bruksareal (BRA). Tiltaket er såleis i tråd med reguleringsplanen.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 07.09.17 og supplert 22.09.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.09.17. og frist for sakshandsaming etter plan og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Nordre Kvalheimsneset, planid. 12602004000200 er definert som fritidsbustadområde.

Reguleringsplanen viser byggegrense på eigedomen.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 120 m² bruksareal (BRA).

Uttalekrav frå annan styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå annan styresmakt.

Dispensasjon

Godkjenning av tiltaket synast ikkje å krevje dispensasjonar.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.08.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,9 meter. Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 19,40 og mønehøgde på kote ca. + 23,95.

Gesimshøgde ca. + 22.08. Det er søkt om planeringshøgde på kote ca. + 19,20.

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. Ansvarleg søker opplyser at søknad om tilknytning til offentleg leidningsnett skal vere innsendt av ansvarleg rørleggjar. Radøy kommune kan ikkje sjå å ha motteke denne søknaden.

Før tiltaket vert knytt til offentleg vassverk skal det liggje føre godkjent løyve for tilknytning.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsle til offentleg veg følger av godkjent reguleringsplan.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering, intern veg og avkjørsle.

Ansvarleg søker opplyser at tomten har vore gjennom ei masseutskifting og deretter tilbakefylling med komprimerte masser i forbindelse med tilnærming av overordna nødvendig fall for VA føringar for planområdet. Tomten framstår derfor forholdsvis flat med noko terrengstigning i kantene av tomten mot nord aust. Tomten består av komprimerte og drenerte masser.

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 har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Ansvarleg søker har opplyst at omsøkte tiltak møneretning og plassering er i samsvar med arkitekts intensjonar i tidlegare foreslått bebyggelsesplan. Hovedform og uttrykk er tradisjonelt, men fasader med vindusinndeling er gitt en noe meir modernistisk uttrykk. Hytten får liggende trekledning tenkt med mørk jordfarge i.h.t. til gjeldene føresegner.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg 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), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Grung arkitektur as**, org.nr. 891407262, har erklært ansvarsrett som ansvarleg søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Grung arkitektur as**, org.nr. 891407262, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering arkitektonisk utforming, planløsning og estetikk.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kvalheim VVS as**, org.nr. 988408700, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering rørinstallasjonar vatn og avløp.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hella Betong as**, org.nr. 912653722, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering montering av omn og pipe.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO, prosjektering stikningsdata.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest Oppmåling AS**, org.nr. 987321679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring utstikking plassering og innmåling av fritidsbustad.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Kåre K. Soltvedt**, org.nr. 971020709, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring grunn- og terrengarbeid (inkl. VA-leidningar og radonsikring.)

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

Føretaket **Kåre K. Soltvedt**, org.nr. 971020709, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring betongarbeid, ringmur og såle.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

Føretaket **Kvalheim VVS as**, org.nr. 988408700, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring rørinstallasjonar vatn og avløp.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

Føretaket **Hammar-Kameratane AS**, org.nr. 983091539, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring tømrararbeid/trekonstruksjonar og våtrom.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hella Betong as**, org.nr. 912653722, har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF, utføring montering av omn og pipe.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområde.

FUNKSJON	FØRETAK	ORG.NR.	S *	TILT. KL.	ANSVAR SOMRÅDE
SØK	Grung arkitektur as	891407262	S	1	Ansvarleg søker
PRO	Grung arkitektur as	891407262	S	1	Prosjektering arkitektonisk utforming, planløyising og estetikk.
	Kvalheim VVS	988108700	-	1	Prosjektering rørinstallasjonar vatn og avløp.
	Vest oppmåling as	987321679	S	1	Prosjektering stikningsdata
	Hella Betong as	912653722	-		Prosjektering montering av omn og pipe.
UTF	Vest oppmåling as	987321679	S	1	Utføring utstikking plassering og innmåling av fritidsbustad.
	Kåre K. Soltveit	971020709	-	1	Utføring grunn- og terrengarbeider (inkl. va-leidning og radonsikring)
	Kåre K. Soltveit	971020709	-	1	Utføring betongarbeid, ringmur og såle

	Kvalheim VVS	988108700	-	1	Utføring rørinstallasjonar vatn og avløp.
	Hammar-Kameratane as	983091539	S	1	Utføring utføring tømrararbeid/trekonstruksjonar og våtrom.
	Hella Betong as	912653722			Utføring montering av omn og pipe.

*S = Sentral godkjenning

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. §§ 20-2a og 20-3 vert det gjeve igangsetjingsløyve for oppføring av fritidsbustad med avkjørsle, parkeringsplass og gangtilkomst på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.08.12. med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Fritidsbustaden skal plasserast med minste avstand til nabogrense på 4,9 meter og innafor byggegrense.
2. Løyvet omfattar også grunnarbeid for sjølve fritidsbustaden, parkeringsplass, avkjørsle, intern veg og gangtilkomst. Det kan ikkje utførast terrenginngrep ut over det som er vist i situasjonsplan og snitt.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. **Før tiltaket vert knytt til offentlig vassverk skal det liggje før godkjent løyve for tilknytning.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
3. Avkøyrsløp til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Stk. pris	Sum
10.2.1	Basisgebyr bustad/fritidsbustad	1 stk.	Kr. 13.100,-	Kr. 13.100,-
	Totalt gebyr å betala			Kr. 13.100,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl. § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

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:

Grung Arkitektur as

Pb. 29 Fantoft

5899

BERGEN

Mottakere:

Dikkedammen AS

c/o Odd Bjørnar
Soltvedt

5937

BØVÅGEN