



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/2327 - 17/15308

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

Dato:
12.12.2017

Byggesak Gbnr 45/452 manger - tomannsbustad - løyve til tiltak i eitt-trinn

Delegasjonssak nr.: 284/2017

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Selfallet
Tiltakshavar : Helland Eiendom & Invest AS
Ansvarleg søker : Arkoconsult AS
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 187 m² og bygd areal (BYA) ca. 204 m². I tillegg vert eit areal på ca. 36 m² nytta til parkering på eigedomen. Jf. reguleringsføresegner blir også felles parkeringsplass f_pp02 nytte for 2 parkeringsplasser. Utnytingsgrad er opplyst til 29,82 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteke 24.11.2017 og supplert den 11.12.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søker ved mail av 07.12.2017 der manglande dokumentasjon vart etterspurd.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 11.12.2017 og frist for sakshandsaming etter 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 Selfallet nord er definert som bustader.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

Nabovarsel

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

Det er krav til at alle naboar og gjenbuara skal varslas. Eigedomen gbnr 45/451 er ikkje varsla. Ansvarleg søker har vist til at heimelshavar til gbnr 45/452 også er heimelshavar til gbnr 45/451. Det er eigedomen som skal varslast utavhengig av kven som til ein kvar tid eig eigedomen. Med grunnlag i korrespondansen med ansvarleg søker legg kommunen til grunn at noverande eigar av gbnr 45/451 har samtykka i tiltaket. Kommunen gjer imidlertid merksam på at det ikkje er gjeve fritak frå varsling av gbnr 45/451 i byggesaka, og at eigedomen skal varslast ved eventuelle framtidige endringar, etc.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.10.2017.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 27,15 og mønehøgde på kote ca. + 32,4. Det er søkt om planeringshøgde på kote + 27.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 30.11.17.

Det er gjeve løyve til opparbeiding av veg, vatn og avlaupsanlegg for Selfallet Nord den 12.03.15 (sak 15/324), og utsleppsløyve etter forureiningslova for Selfallet den 08.02.07, med endring 14.02.08.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan. Det er gjeve løyve til opparbeiding av veg, vatn og avlaupsanlegg for Selfallet Nord den 12.03.15.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar på eigedomen og 2 bilar på felles parkeringsplass f_pp02.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, 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 har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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 (TEK17).

Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

VURDERING

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 918 269 665, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 918 269 665, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for arkitektonisk utforming og brukbarhet**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 918 269 665, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for grunn og terrengarbeider**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hole VVS AS**, org.nr. 999 540 708, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for rørleggar arbeid**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling AS**, org.nr. 987 321 679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for stikningsdata**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bygg & Eigedom Vest AS** org.nr. 818 679 262, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for tømrararbeid, pipe, ventilasjon, betongarbeider , radonsikring og våtrom**.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hole VVS AS**, org.nr. 999 540 708, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) for rørleggar arbeid.**

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Vest oppmåling AS**, org.nr. 987 321 679, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) for utstikking av tiltak, innmåling.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Bygg & Eigedom Vest AS** org.nr. 818 679 262, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) for tømrrararbeid, pipe, ventilasjon, betongarbeider og radonsikring.**

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Terje Skjelvik AS**, org.nr. 913 079 787, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) for våtrom.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Entreprenør Bjørn Dale AS**, org.nr. 987 814 128, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **utførende (UTF) for grunnarbeid.**

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Rune Hestnes Taksering AS**, org.nr. 912 080 935, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **kontroll for fuktsikring og tetthetsmåling.**

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAKE	SENTRAL GODKJENNING*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
Arkoconsult AS, org.nr. 918 269 665	S	SØK	1	Ansvarleg søkjar
Arkoconsult AS, org.nr. 918 269 665	S	PRO	1	Arkitektonisk utforming og brukbarhet
Arkoconsult AS, org.nr. 918 269 665		PRO	1	Grunn og terrengarbeider
Hole VVS AS, org.nr. 999 540 708		PRO	1	Rørleggar arbeid
Vest oppmåling AS, org.nr. 987 321 679	S	PRO	1	Stikningsdata
Bygg & Eigedom Vest AS org.nr. 818 679 262		PRO	1	Tømrrararbeid, pipe, ventilasjon, betongarbeider , radonsikring og våtrom
Hole VVS AS, org.nr. 999 540 708		UTF	1	Rørleggar arbeid

Bygg & Eigedom Vest AS org.nr. 818 679 262		UTF	1	Tømrerarbeid, pipe, ventilasjon, betongarbeider og radonsikring
Vest oppmåling AS, org.nr. 987 321 679	S	UTF	1	Utstikking av tiltak, innmåling
Terje Skjelvik AS, org.nr. 913 079 787	S	UTF	1	Våtrom
Entreprenør Bjørn Dale AS, org.nr. 987 814 128		UTF	1	Grunnarbeid
Rune Hestnes Taksering AS, org.nr. 912 080 935	S	KONTROLL	1	Fuktsikring og tetthetsmåling

*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.

Vurdering etter 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.

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

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 for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 30.11.17, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med byggeløyve av 12.03.15 og utsleppsløyve av 08.02.07/14.02.08, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i reguleringsplan og godkjent situasjonsplan i sak 15/324 datert 15.12.2014.

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 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.2.1	Basisgebyr	kr	13 100,00
SUM		kr	13 100,00

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.: 17/2327

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 derfor ingen signatur.

Kopi til:

Helland Eiendom & Invest AS Idrettsvegen 3 5936 MANGER

Mottakere:

Arkoconsult AS Postboks 103 5291 VALESTRANDSFOSSEN