



## Arealbruk

Nordbohus Systembygg AS  
Att. Jim Sletten

7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.  
24870/2013/20/538/TROLAN

Dato  
16.12.2013

### **TILLATELSE TIL TILTAK - OPPFØRING AV 2 KJEDEHUS - GNR. 20 BNR. 538**

Saksområdet er delegert til rådmannen, jevnfør kapittel IV, punkt 6, i delegasjonsreglementet.

|                       |                  |                         |               |
|-----------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Saksnr.:</b>       | 2013/3224        | <b>Ansvarlig søker:</b> | Systembygg AS |
| <b>Eiendom:</b>       | Gnr. 20/bnr. 538 | <b>Tiltakshaver:</b>    | Systembygg AS |
| <b>Vedtaks nr.:</b>   | 13/247           | <b>Søknadsdato:</b>     | 25.10.2013    |
| <b>Saksbehandler:</b> | Trond Langseth   | <b>Komplettdato:</b>    | 11.12.2013    |

#### **Dokumenter i saken:**

Søknad om tillatelse til tiltak med vedlegg mottatt 28.10.2013, komplettert 11.12.2013 ligger til grunn for behandlingen.

#### **Beskrivelse av tiltaket:**

Tiltaket gjelder oppføring av 2 kjedehus, eller en "forskjøvet" tomannsbolig, med sokkeletasje og carport i sokkelen. Bebygd areal (BYA) er i søknaden angitt til 212,40, og totalt bruksareal (BRA) til 316,60 m<sup>2</sup>.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan om maksimal utnyttelsesgrad på 30 %. Beregnet utnyttelsesgrad (%-BYA) i søknaden er 37,36 %. Dispensasjonssøknaden grunngis med at det er stor etterspørsel etter denne type bolig, som er rimeligere enn enebolig, samt at det er ønskelig med fortetting i sentrum.

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Det er i følge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden.

#### **Vurdering av tiltaket:**

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for "Botngård øst". Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene når det gjelder utnyttelsesgrad. Grunnen til det er det foreslås å bygge 2 kjedehus på en tomt på kun ca. 650 m<sup>2</sup>.

Det er utfordrende å bygge så mye på en såpass lita tomt, med en intern høydeforskjell på 5-6 meter. Det er nabobygg på alle kanter, og grunnarbeidet må utføres på en mer skånsom og tidkrevende måte enn normalt.

Ut fra terrengsnittene, vil høyden på bygget fra terreng bli ca. 4,7 meter fra oversida/nordvest, og ca. 7 meter fra nedsida (sør/øst). Mønehøyden (fra møne til gjennomsnittlig terreng rundt huset) blir da ca. 6 meter. Slik bygget blir liggende i forhold til omgivelsene, vil det ikke bli spesielt sjenerende for naboene når det gjelder utsikt.

#### Uttalelser/vedtak fra andre offentlige myndigheter:

Saken er ikke forelagt andre offentlige myndigheter da en anser at avviket fra kravet til utnyttelsesgrad ikke er et vesentlig avvik fra reguleringsplanen.

#### Plassering i høyde og plan:

Vi har mottatt situasjonsplan og 3 terrengsnitt, som viser prosjektert plassering i høyde og plan.

#### Visuelle kvaliteter:

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til sine bygde og naturgitte omgivelser.

#### Sikkerhet ved gjennomføringen:

Tiltaket kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet de nødvendige sikkerhetstiltak, jfr. pbl. §§ 28-2 til 28-4.

#### Gjennomføringplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. Oppgaven prosjektering av hele tiltaket er ikke utkvittert ved levering av søknad. En utkvittering viser at signert samsvarserklæring er mottatt.

#### Dispensasjonsvurderingen:

I og med at tiltaket synes å være lite konfliktfylt (ingen av naboene har merknader), og fortetting i Botngård sentrum er ønskelig fra kommunens side, bør det innvilges dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan for Botngård øst.

#### **Vurdering av foretakene:**

Systembygg AS søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Ansvarlig søker. Tiltaksklasse 1.

- Prosjekterende - hele tiltaket. Tiltaksklasse 1.
- Utførende - hele tiltaket. Tiltaksklasse 1.

Foretaket har sentral godkjenning som samsvarer med omsøkte funksjoner/oppgaver. Foretaket angir i sin søknad at de har utarbeidet en tiltaksplan, og at tilstrekkelige kvalifikasjoner/ressurser vil bli satt av til tiltaket.

Gjøvaag AS søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Kontrollerende - våtrom og lufttetthet. Tiltaksklasse 1.

Foretaket har sentral godkjenning som samsvarer med omsøkte funksjoner/oppgaver. Foretaket angir i sin søknad at de har utarbeidet en tiltaksplan, og at tilstrekkelige kvalifikasjoner/ressurser vil bli satt av til tiltaket.

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

#### **Administrativt vedtak:**

Bjugn kommune gir dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen for Botngård Øst, og gir tillatelse til oppføring av 2 kjedehus på gnr. 20, bnr. 538 på følgende vilkår:

- utkvittert gjennomføringsplan må sendes kommunen før igangsetting av tiltaket.

Lokal godkjenning og ansvarsretter tildeles som omsøkt.

Denne tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Vedtaket er fattet i medhold av §§ 19-2 og 21-4 i plan- og bygningsloven, samt Bjugn kommunes delegeringsreglement.

#### **Tilsyn:**

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven kap. 25.

#### **Toleranse for avvik:**

Det tolereres normalt et avvik i høyde og plan på inntil 10 cm i forhold til godkjenning. Avvik på mer enn 10 cm i forhold til NN 2000 må forelegges kommunen for vurdering/behandling før arbeidene kan igangsettes eller gjenopptas, jfr. vedtak i Hovedutvalg for arealbruk og drift 09.12.2013.

**Ansvar:**

Tiltakshaver har ansvaret for at **byggherreforskriftens** krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen blir gjennomført. Tiltakshaver har også ansvar for at **forhåndsmelding** om tiltaket blir sendt til Arbeidstilsynet, forutsatt at arbeidets varighet vil bli mer enn 30 virkedager, eller minst 500 dagsverk.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr plan- og bygningsloven § 21-10.

Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt faller tillatelsen bort, jfr plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder dersom igangsatte arbeider innstilles i lengre tidsrom enn 2 år.

**Klagerett:** Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen

Kjell Vingen  
enhetsleder

Trond Langseth  
byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.*