



## Arealbruk

Rædergård entreprenør AS

Deres ref.

Vår ref.  
21/2014/33/205/TROLAN

Dato  
02.01.2014

### RAMMETILLATELSE - BOLIG OG GARASJE PÅ GNR. 33, BNR. 205

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

<b>Saksnr.:</b>	2013/1371	<b>Ansvarlig søker:</b>	Rædergård entreprenør AS
<b>Eiendom:</b>	Gnr. 33/bnr. 205	<b>Tiltakshaver:</b>	Georg Ulvestad
<b>Vedtak nr.:</b>	14/1	<b>Søknadsdato:</b>	15.05.2013
<b>Saksbehandler:</b>	Trond Langseth	<b>Komplett dato:</b>	13.12.2013

#### Dokumenter i saken:

Søknad om rammetillatelse med vedlegg mottatt 22.05.2013 samt komplettert dokumentasjon, senest 13.12.2013 ligger til grunn for behandlingen.

#### Bakgrunn og innhold:

Søknaden gjelder rammetillatelse for oppføring av enebolig i to etasjer og garasje ved Eide i Bjugn. Tomta ligger i et LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Det søkes dispensasjon fra plan- og bygningsloven, når det gjelder avstand til nabogrense.

Hovedutvalg for arealbruk og drift innvilget dispensasjon og godkjente 24.04.2012 fradeling av boligtomt på 1,5 dekar på vilkår av at tomt og adkomst "arronderes slik at fulldyrka areal berøres i minst mulig grad". Søknaden ble godkjent etter jordloven under forutsetning av at tomte ikke omfatter fylldyrka jord "i nevneverdig grad". Under saksforberedelse forut før behandling i Hovedutvalg for arealbruk og drift kom det fram at grunnarbeidene var påbegynt, og masser planert ut i dyrka jord og over nabogrense. Hovedutvalg for arealbruk og drift fattet 03.09.2013 vedtak om ikke å godkjenne omsøkt plassering, 2 meter fra nabogrensen. Det ble også påpekt at masser plassert på naboeiendommen måtte fjernes.

Gjennom dialog er det fra kommunen i ettetid gitt aksept på at beregningsreglene når det gjelder avstand til nabogrense i dette tilfellet kan tolkes slik at minste avstand fra vegglivet på boligens utstikk kan være 3,00 meter. Revidert situasjonsskisse viser avstand fra garasje til eiendomsgrense på 1 meter.

Det har fra kommunens side vært stilt spørsmål ved sikkerhet når det gjelder innkjørselen til eiendommen - det er bare noen meter mellom bygningen og en fjellskjæring. Fra ansvarlig søker/prosjekterende er det godtgjort at sikkerheten er ivaretatt. Det blir "ca. 5 m avstand fra hjørne på inngangsparti og til skjæring".

Det er i søknaden angitt et bebyggt areal på 191 m<sup>2</sup> og bruksareal på 231 m<sup>2</sup> (bolig). Mønehøyden er angitt til knapt 9 meter på bolig og 5,53 meter på garasje. Høyden på gårdsplassen angis til ca. 15,4 moh, og overkant gulv til 15,7 moh.

Det er søkt om utslippstillatelse. Det skal nedsettes slamavskiller på tomta, og det søkes om å koble seg på eksisterende avløpsledning med utslipp til sjø.

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Det er i følge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden. Grunneier Arnold Sjøli har i en erklæring samtykket til at avstanden fra henholdsvis vegglov for garasje og rekkverk veranda til eiendomsgrensen kan være "inntil 2 meter".

### **Vurdering av tiltaket:**

Det er en utfordrende tomt som er godkjent fradelt til boligformål. Noe av tomta går inn på dyrka mark, men i og med at fradelingen er godkjent, kan en ikke legge begrensninger på dette innenfor eiendomsgrensene til boligeiendommen. Fyllingsfoten må imidlertid holde seg på egen eiendom. I og med at det blir en høydeforskjell på ca. 1,5 meter mellom gårdsplass, vil fyllingen oppta minst samme bredde, og det kan bli problematisk nok å sette opp en stige mot utstikket på sørsiden av huset.

En annen utfordring er skjæringen nord på tomta, og avstanden mellom bygningen og skjæringen. På situasjonsskisse vedlagt søknad så det "trangt" ut mellom bygning og skjæring, noe som kan være et potensielt sikkerhetsproblem. Siste situasjonsskisse viser en større avstand, og mer plass til å "områ seg" på gårdsplassen. Tiltakshaver og ansvarlig prosjekterende mener at dette ikke er noe problem. Det er tegnet inn et gjerde eller sikring på kanten av skjæringen.

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven. Dette er ikke nødvendig ved erklæring fra naboer om at de godtar mindre avstand enn 4 meter. Det er ikke eksplisitt søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, men en anser dette godtgjort ved behandlingen av fradeling av tomta til boligformål.

Søknad om utslippstillatelse er det aktuelt å behandle samtidig med igangsettingstillatelse. Utslippssøknaden må også belegges med ansvar.

### Uttalelser/vedtak fra andre offentlige myndigheter:

Byggesaken er ikke forelagt Fylkesmannen eller andre instanser til uttalelse. Delingssaken ble imidlertid sendt på høring.

### Plassering i høyde og plan:

Vi har mottatt situasjonsskisse og terrengsnitt som viser prosjektert plassering i høyde og plan. Omsøkt høyde er på terreng/gårdsplass er OK. Bygningen blir forholdsvis høy - mønet når høyere enn fylkesveien. I og med at det er flere bygg på rekke som også vises fra vegen, kan høyden på dette bygget aksepteres. Ingen naboer blir berørt når det gjelder utsikt.

### Visuelle kvaliteter:

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, men kanskje ikke i forhold til sine naturgitte omgivelser. Det er utført et omfattende terrengarbeid, og landskapet lokalt på tomte er betydelig omformet.

### Gjennomføringplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan knyttet til søknad om rammetillatelse. Denne er udatert og ikke signert. Oppgaven prosjektering er ikke utkvittert ved levering av søknad. Gjennomføringsplanen må være oppdatert og korrekt utfylt ved søknad om igangsettingstillatelse.

### **Vurdering av foretakene:**

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

- Ansvarlig søker. Tiltaksklasse 1.
- Prosjekterende - bolig og garasje, plassering på tomt. 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.

### **Administrativt vedtak:**

Bjugn kommune godkjenner omsøkt avstand til nabogrense, og gir rammetillatelse for oppføring av bolig og garasje på gnr. 33, bnr. 205, på følgende vilkår:

- Ved levering av søknad om igangsettingstillatelse må det foreligge en revidert eller ny erklæring fra nabo Arnold Sjøli om at garasjen kan komme 1 meter fra nabogrense.

Ansvarsrett tildeles som omsøkt.

Denne tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Vedtaket er fattet i medhold av pbl. §§ 21-4, 29-4 samt Bjugn kommunes delegeringsreglement.

**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.*