

Arealbruk

Odd-Petter Hosen AS

7178 STOKKØY

Deres ref.

Vår ref.

16246/2014/11/144/KJEVIN

Dato

10.07.2014

ANNE LILL HOPEN - TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG PÅ GNR.11, BNR. 144

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

Saksnr.:	2014/1118	Ansvarlig søker:	Odd-Petter Hosen AS
Eiendom:	Gnr. 11 /bnr. 144	Tiltakshaver:	Anne Lill Hopen
Vedtak nr.:	14/126	Søknadsdato:	07.04.2014
Saksbehandler:	Kjell Vingen	Komplettdato:	27.05.2014

Dokumenter i saken:

Søknad om tillatelse til tiltak med vedlegg mottatt 09.04.2014 komplettert med revidert situasjonsplan 28.04.2014 og dispensasjonssøknad med mer mottatt 27.05.2014 ligger til grunn for behandlingen.

Bakgrunn og innhold:

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med garasje på gnr. 11, bnr. 144. Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for "Lauvskardbakken". Reguleringsbestemmelsene tillater oppføring av bolig i 1 etasje. Det kan videre tillates underetasje der terrenget ligger til rette for det.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser angående etasjetall. Begrunnelsen er at det var vanlig med en etasje da reguleringsplanen ble laget, og at det nå stilles større krav til rommene.

Boligen har 2 etasjer. Bebyggelse areal BYA er i henhold til søknaden 168 m², og bruksareal BRA 150 m². Det er angitt at gulvhøyden er på kote 14. Målt mønehøyde på tegning er vel 6 meter. Gesimshøyden for hovedkroppen av bygget er 3,1 meter. Gesimshøyde for takoppløft er ca. 4,7 meter. Takvinkelen er 33 grader. Takformen er valmet tak.

Vannforsyning skal skje fra det private vannverket på Nes. Foreslått avløpsløsning: slamavskiller med infiltrasjon. Det foreligger i følge søknaden tinglyst rettighetserklæring over annens grunn.

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

Vurdering av tiltaket:

Den prosjekterte boligen har strengt tatt en gesimshøyde på 4,7 meter. Dette er på grunn av takoppløft. For øvrig er bygget innenfor rammene i reguleringsbestemmelsene når det gjelder takvinkel. Takutspringet gir ikke større mønehøyde for bygget. To etasjer gir ikke større mønehøyde enn tillatt høyde kunne vært for bygg med én etasje innenfor bestemmelsene om gesimshøyde og takvinkel. Med tanke på utsikt fra bakenforliggende tomter og hvor mye bygget ruver i omgivelsene er mønehøyden av størst betydning. På bakgrunn av dette kan det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene når det gjelder etasjetall og gesimshøyde.

Plassering i høyde og plan:

Vi har mottatt situasjonsskisse og terrengsnitt som viser prosjektert plassering i høyde og plan. Nivå ferdig golv er angitt til 14,00 moh. Dette ser greit ut.

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. Ingen oppgaver er utkvittert ved levering av søknad. Det bør settes som vilkår for tillatelsen at oppdatert gjennomføringsplan utkvittert for prosjektering leveres kommunen før tiltaket igangsettes.

Vurdering av foretakene:

Odd-Petter Hosen søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Ansvarlig søker. Tiltaksklasse 1.
- Prosjekterende – hele tiltaket med unntak av grunnarbeider, VVS og avløp. Tiltaksklasse 1.
- Utførende – hele tiltaket med unntak av grunnarbeider, VVS og avløp. 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.

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

- Prosjekterende –grunnarbeider, VVS og avløp. Tiltaksklasse 1.
- Utførende –grunnarbeider, VVS og avløp. 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.

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

- Kontrollerende - våtrom og lufttetthet. Tiltaksklasse 1.

Foretaket har ikke sentral godkjenning. Foretaket angir at de har system som sikrer etterlevelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jevnfør

byggesaksforskriften kap. 10. De angir også at de har dokumentasjon som på en oversiktlig måte synliggjør at de oppfyller dette systemkravet. Det fremkommer av søknaden at foretaket har en samlet kompetanse, jevnfør kravene i byggsaksforskriften kap. 11, som er tilstrekkelig for alle oppgaver under den omsøkte ansvarsretten.

Administrativt vedtak:

Bjugn kommune gir tillatelse til tiltak for oppføring av bolig på gnr. 11, bnr. 144 på følgende vilkår:

- Før tiltaket igangsettes må det leveres oppdatert gjennomføringsplan, utkvittert for prosjektering.
- Søknad om utslipp må være godkjent og ferdigattest for avløpsanlegget foreligge før det kan søkes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Lokal godkjenning og ansvarsretter tildeles som omsøkt.

Denne tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, 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, jevnfør plan- og bygningsloven kapittel 25.

Toleranse for avvik:

Det tolereres normalt et avvik i høyde (NN 2000) og plan på inntil 10 cm i forhold til godkjenning. Avvik på mer enn 10 cm må forelegges kommunen for vurdering/behandling før arbeidene kan igangsettes eller gjenopptas, jevnfør vedtak i Hovedutvalg for arealbruk og drift 09.12.2013. Når det gjelder byggegrenser, avstand til nabogrense med mer er det ingen aksept for avvik.

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 eller midlertidig brukstillatelse, jevnfør plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Klagerett: Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen tre 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

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