

Arealbruk

Rædergård Entreprenør
Att. Håkon Jenssen

Deres ref.

Vår ref.
17057/2014/20/459/TROLAN

Dato
21.08.2014

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS - TILLATELSE TIL TILTAK - OPPFØRING AV REKKEHUS, GNR. 20 BNR. 459 OG 571

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

Saksnr.:	2014/2077	Ansvarlig søker:	Rædergård entreprenør AS
Eiendom:	Gnr. 20/bnr. 459	Tiltakshaver:	Rædergård entreprenør AS
Vedtaks nr.:	14/133	Søknadsdato:	01.07.2014
Saksbehandler:	Trond Langseth	Komplett dato:	07.08.2014

Dokumenter i saken:

Søknad om tillatelse til tiltak med vedlegg mottatt 01.07.2014 supplert med epost med vedlegg mottatt 07.08.2014 (justering i forhold til byggegrense) ligger til grunn for behandlingen.

Bakgrunn og innhold:

Søknaden gjelder oppføring av 5 rekkehus i en etasje på gnr. 20, bnr. 459 og 571, i Furuveien 7 og 9. Byggene er like og likt avtrappet med en høydeforskjell på 933 mm ifølge tegningene.

Byggene har samlet et bebygd areal på 501,50 m². Boligene har hver et bruksareal på 59,3 m², og hver av garasjene er bruksareal på 30,6 m². Beregnet utnyttelsesgrad er oppgitt til 0,31. Mønehøyden er på tegning angitt til ca. 4739 mm.

Plassering er justert med en halv meter i forhold til opprinnelig søknad, for å komme i overensstemmelse med byggegrense i reguleringsplanen (8 meter fra veimidte).

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 "Prestdalen". Tiltaket er ikke i samsvar med planen – i henhold til denne skal det oppføres eneboliger her. Imidlertid er det ved flere anledninger gitt dispensasjon fra bestemmelsene, og tillatt oppføring av rekkehus både rett over veien, og umiddelbart øst for omsøkte tiltak.

Normalt behandles denne typen dispensasjon fra en reguleringsplan politisk, men herværende søknad betrakter rådmannen ut fra tidligere behandlinger som kurant. Arealet

ligger i umiddelbar sammenheng med to like tiltak. Også her ble to tomter for enebolig slått sammen, og det ble bygd 5-6 rekkehus. Den ene saken – oppføring av rekkehus i Furuveien 8 og 10 – ble godkjent av bygningsrådet i 1988 (sak 16/88), og den andre – oppføring av rekkehus i Furuveien 3 og 5 – ble godkjent av bygningsrådet i 1990 (sak 144/90). Saken er heller ikke forelagt andre offentlige myndigheter til uttalelse, av samme grunn.

Normal utnyttelsesgrad da reguleringsplanen ble utarbeidet var 0,2 for boligtomter. I den senere tid har det i økende vært større fokus på arealøkonomisering, og i kommuneplanens arealdel er det satt utnyttelsesgrader som overstyrer reguleringsplanene. For konsentrert småhusbebyggelse er det satt maksimum BYA på 40 % (0,4).

Rådmannen forutsetter at de to tomtene søkes sammenføyd, og at boligene i sin tur blir seksjonert.

Plassering i høyde og plan:

Vi har mottatt situasjonsskisse og terrengsnitt som viser prosjektert plassering i høyde og plan. Forutsatt at tiltaket er i samsvar med byggeavstand til vei (som i revidert situasjonsplan) har rådmannen ingen merknader.

Visuelle kvaliteter:

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

Gjennomføringplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. Oppgaven prosjektering av hele tiltaket er utkvittert ved levering av søknad.

Vurdering av foretakene:

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

- Ansvarlig søker. Tiltaksklasse 1.
- Prosjekterende – hele tiltaket unntatt sanitær. Tiltaksklasse 1.
- Utførende - hele tiltaket unntatt sanitær. Tiltaksklasse 1.

Einar Haugsnes AS søker om tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Prosjekterende – sanitær. Tiltaksklasse 1.
- Utførende - sanitær. Tiltaksklasse 1.

Fosenhus AS søker om tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Kontrollerende – Lufttetthet og våtrom. Tiltaksklasse 1.

Foretakene har sentral godkjenning som samsvarer med omsøkte funksjoner/oppgaver. Foretakene angir i sine søknader 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 tillatelse til oppføring av rekkehus på gnr. 20, bnr. 459 og gnr. 20, bnr. 571 som omsøkt.

Ansvarsretter tildeles som omsøkt.

Denne tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Vedtaket er fattet i medhold av pbl. § 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, jfr. plan- og bygningsloven kap. 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, jfr. vedtak i Hovedutvalg for arealbruk og drift 09.12.2013. Når det gjelder byggegrens, 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/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.

Med hilsen

Kjell Vingen
enhetsleder

Trond Langseth
byggesaksbehandler

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