Bjugn kommune
Arealbruk

Robin Berg Koteng

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	3134/2017/32/185/1627HAGR	10.03.2017

Robin Berg Koteng - Tillatelse til oppføring av tilbygg - 32/185

Saksområdet er delegert til rådmannen, jamfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2017/296	**Ansvarlig søker:**	
Eiendom, gnr/bnr:	32/185	**Tiltakshaver:**	Robin Berg Koteng
Vedtak nr.:	17/75	**Søknadsdato:**	14.02.2017
Saksbehandler:	Hans Kristian Greiff	**Komplettdato:**	14.02.2017

Dokumenter i saken:
Søknad med vedlegg mottatt 14.02.2017 ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden og tiltaket (saksopplysninger):
Søknaden gjelder oppføring av tilbygg, samt endring av eksisterende garasje til sportsbod. Tilbygget vil ha oppholdsrom, sportsbod, toalett og to soverom på hovedplanet og garasje i sokkel. Nytt tilbygg har et bebygd areal på 72 m². Bruksareal for hovedplanet er ikke oppgitt, men bruksareal til garasje i sokkel er oppgitt til 50 m. Mønehøyde oppgis å være 4.63 meter og gesimshøyde 2.46 meter. Tak er saltak med takvinkel 22º.

Plansituasjon
Tiltaket ønskes plassert på areal som ikke er regulert, arealet er i kommuneplanens arealdel satt av til formålet boligbebyggelse.

Adkomst
Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Nabovarsling

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

Ansvarsrett:

Tiltakshaver har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger, og har sannsynliggjort bruk av nødvendig kompetanse ved egen utdannelse og/praksis, samt bruk av medhjelpers utdannelse og/eller praksis.

Vurdering:
Plankrav
Det følger kommuneplanens arealdel (heretter KPA) § 2 at for alle områder for bebyggelse er det krav om regulering før tiltak jf. plan- og bygningsloven § 1-6.

Det følger av bestemmelsens andre ledd at «[m]indre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling, der tiltakene er i tråd med» KPA.

For å fastslå hva som er «mindre arbeider» kreves en konkret vurdering av tiltakets størrelse og konsekvens. Tiltak på og ved eksisterende bygg vil regelmessig bli vurdert å komme inn under denne praktisk viktige bestemmelsen.

Dette er en relativt stor boligtomt. På tross av at situasjonsskissen ikke er målsatt, fastsettes det etter en enkel måling i kart at avstandskrav på fire meter til nabogrense overholdes med god margin. Tiltaket er heller ikke av en størrelsesorden som gjør at det vil være til hinder for fremtidig regulering av området.

Konklusjonen er at tiltaket faller inn under unntaksbestemmelsen i KPA § 2 andre ledd.

Tilpasning til eksisterende bebyggelse
Det følger av KPA § 9-1 at tilbygg til eksisterende bygninger, må tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og ved valg av bygningsmaterialer.

Det er tilstrekkelig med enkel harmonisering for at dette kravet vil være oppfylt.

I dette tilfellet vil tilbygget ha samme kledning, takvinkel, mønehøyde og detaljering som eksisterende bebyggelse. Tilbygget vil dermed få en tilfredsstillende estetisk utforming i forhold til eksisterende bygg.

Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Etter søk i naturbasen vurderes tiltaket å ikke komme i strid med prinsippene i naturmangfoldloven.

Vedtak:
Bjugn kommune, ved rådmannen, gir tillatelse til oppføring av tilbygg på eiendommen gnr. 32 bnr. 185.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.

Vedtaket er fattet på det vilkår at tiltaket kommer minst fire meter fra samtlige nabogrenser.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

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

Toleranse for avvik:

I hht. planutvalget sitt vedtak i sak 15/21 av 16.12.2015 skal Statens kartverk sin fagstandard «Plassering og beliggenhetskontroll, Tillegg B, Toleranser» legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype (2 utbyggingsområde).

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.

Klageadgang:

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. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Hans Kristian Greiff
byggesaksbehandler

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