

FOSENHUS AS
Att. Emil Sundseth
Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
9838/2017/04/047/1627MEKR

Dato
25.08.2017

Ritro DA - Igangsettingstillatelse nr. 1 for del av tiltak på 04/047

Saksområdet er delegert til rådmannen, jamfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2016/1784	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom, gnr/bnr:	04/047	Tiltakshaver:	Ritro DA
Vedtak nr.:	17/251	Søknadsdato:	19.07.2017
Saksbehandler:	Petra Roodbol-Mekkes	Komplett dato:	21.08.2017

Dokumenter i saken:

Søknad om IG nr. 1

Søknad om igangsettingstillatelse med vedlegg mottatt 19.07.2017, endring av søknad mottatt 21.08.2017, samt rammetillatelse av 16.12.2016 i vedtak 16/264 ligger til grunn for behandlingen.

Ulovlighetsoppfølgning

Vedtak om bruk av tvangsmidler 22.06.2017 i vedtak 17/175, med pålegg om retting og vedtatt tvangsmulkt. Rettingsfrist var satt til 7.8.2017.

Vedtak 17/236 av 7.8.2017 rettingsfrist i vedtak 17/175 endret til 21.08.2017.

Søknad om igangsettingstillatelse:

Denne søknaden gjelder deler av det tiltaket som fikk rammetillatelse i vedtak 16/264. Den delen av tiltaket som er omfattet av søknaden er 7 leiligheter i det gamle administrasjonsbygget samt carportanlegget.

Søknaden er dokumentert ved nye fasade, plan- og snittegninger, erklæringer om ansvarsrett, ny versjon av gjennomføringsplanen og brannteknisk konsept.

Postadresse	postmottak 7160 BJUGN	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
Besøksadresse	Rådhuset, Alf Nebbs gt 2	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no
		Bankgiro	8650.48.01219		



 **#realiserdrømmenibjugn**

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Rammetillatelsen

Rammetillatelse for tiltaket av 16.12.2017 i vedtak 16/264 lyder:

Bjugn kommune ved rådmannen gir rammetillatelse for ombygging og bruksendring for deler av gamle Oksvoll skole slik:

1. *Det tidligere administrasjonsbygget bygges om og bruksendres til syv leiligheter, benevnt som leilighet I – O.*
2. *Den tidligere gymsalen bygges om og bruksendres til fire leiligheter, benevnt som leilighet P – S.*

I tillegg gis det rammetillatelse som omsøkt for:

1. *Nybygg for frittstående bygning med carport og 14 boder.*
2. *Tilbygg til «administrasjonsbygg» - carport.*
3. *Tilbygg til «gymsalen» - carport.*

Rammetillatelse punkt 1-5 er gitt på følgende vilkår:

1. *Fasadetegninger og plantegninger av tilstrekkelig kvalitet må leveres. Disse må være benevnt, målbare og målsatte. Det må fremkomme hva som skal bygges og hva som skal ombygges. Eksisterende fasader må også dokumenteres. Dette kan skje i form av bilder. Antall carporter og boder må angis.*
2. *Lekeplassen må detaljprosjekteres og dokumenteres.*
3. *Det må søkes om utslippstillatelse. Privat del av avløpsanlegg må søkes som tiltak og oppgavene for tiltaket må belegges med nødvendige ansvarsretter.*
4. *Ansvarlig søker må kontrollere gjennomføringsplanen, og sørge for at alle oppgaver i tiltaket blir belagt med ansvarsretter, inkludert obligatorisk uavhengig kontroll for bygningssteknikk, brannsikkerhet og konstruksjonsteknikk,*
5. *Miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan må utarbeides.*

Vedtaket om rammetillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 og kommunens delegasjonsreglement. Ingen del av tiltaket kan igangsettes uten konkret igangsettingstillatelse.

Ulovlighetsoppfølging vs. søknad om IG:

Arbeidet med de syv leilighetene i administrasjonsbygget var igangsatt uten nødvendig tillatelse, og en av dem var ulovlig tatt i bruk. Det ble på denne bakgrunn igangsatt ulovlighetsoppfølging, med pålegg om opphør av ulovlig bruk, pålegg om retting og bruk av løpende tvangsmulkt ble vedtatt. Den søknaden vi nå har mottatt skal i all hovedsak behandles som om tiltaket ikke var igangsatt.

Søknad om igangsettingstillatelse

Søknad om IG gjelder administrasjonsbygget og carportanlegget, dvs:

- *Det tidligere administrasjonsbygget bygges om og bruksendres til syv leiligheter, benevnt som leilighet I – O.*
- *Nybygg for frittstående bygning med carport og 14 boder.*
- *Tilbygg til «administrasjonsbygg» - carport.*

Endring av tiltaket

Lekeplassen får ny plassering, skal etableres mot nabogrense øst. Tiltaket er utvidet til også å omfatte ombygging av kjelleretasjen.

Avvik fra TEK-10

Det er ikke utarbeidet miljøsaneringsbeskrivelse for ombyggingen av administrasjonsbygget, dette er et avvik fra TEK § 9-7. Dette, sammen med beskrivelsen av avfallshåndteringen medfører at avfallsplan og sluttrapport for avfallshåndteringen i tiltaket må bli mangelfull. Dette avviket er identifisert i søknaden og avviket er begrunnet – men det er ikke søkt om dispensasjon fra TEK § 9-7.

Ansvarsretter i tiltaket:

Nes maskinlag AS ber i e-post av 7.7.2017 om å bli løst fra sine ansvarsretter.

Erklæringer om ansvarsrett, vedlagt søknad om IG:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Fosenhus AS	SØK. Tiltaksklasse 1. PRO - utomhus, bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet. Tiltaksklasse 1.	Ja
Firesafe AS	PRO – Prosjektering av brannkonsept. Tiltaksklasse 1.	Ja
LC Production AS	PRO – VVS prosjektering. Tiltaksklasse 1. UTF – VVS utførelse. Tiltaksklasse 1.	Nei
Ritro DA	UTF – tømmer, snekker og innredningsarbeider. Tiltaksklasse 1. (UTF – vann, avløp og sanitærinstallasjon. Tiltaksklasse 1.)	Ja
Einar Brekstad AS	Kontroll – Våtrom om tetthet. Tiltaksklasse 1.	Ja

Det er levert erklæringer om ansvarsretter der oppgavene til LC Production AS og Ritro DA delvis overlapper hverandre. Basert på gjennomføringsplanen legger vi til grunn at det beror på en skrivefeil at Ritro DA har erklært ansvarsrett for utførelse av vann, avløp og sanitærinstallasjon, vi ser derfor bort fra denne ansvarsretten, som er satt i parentes i overstående tabell. Dersom dette ikke er riktig ber vi om å bli varslet om dette.

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utarbeidet ny versjon av gjennomføringsplanen. Ansvarlig søker er ansvarlig for at alle oppgaver i tiltaket er belagt med ansvarsrett og må ha sikker kunnskap om skjæringspunktene mellom de ulike ansvarsretter.

Vurdering av vilkårene fra rammetillatelsen

1. Vi har mottatt nye snitt-, fasade- og plantegninger som er av tilstrekkelig kvalitet, denne gang også av kjelleretasjen. Vi har i tillegg mottatt fotografier av alle fasader slik de fremstår i dag.
2. Ny situasjonsplan er levert, denne viser ny plassering av lekeplass. Denne er ca. 580 m2 er detaljprosjektert med sandkasse og husker, samt plenareal til ballek.
3. Det er gitt utslippstillatelse og tillatelse til tiltak for avløpsanlegg i egen sak.
4. Ny ansvarlig søker har utarbeidet ny gjennomføringsplan og foreslått tiltaksklasse 1 for alle oppgaver. Rådmannen har ingen merknader til de foreslåtte tiltaksklasser, men legger til grunn at forslaget om tiltaksklasse 1 kun gjelder de sju leilighetene og carportanlegget som nå søkes igangsatt, da det kun er disse oppgavene som er ferdig prosjektert. Ansvarlig søker må levere oppdatert versjon av gjennomføringsplanen, nye forslag til tiltaksklasser og nye erklæringer om ansvarsrett (dersom dette blir nødvendig), ved den fremtidige søknaden om IG for resten av tiltaket.
5. Miljøsaneringsbeskrivelse for adm- bygget er ikke utarbeidet. Avfallsplan er levert, men det er åpenbart at denne er mangelfull da den ikke har innført avfallsmengdene fra den lovpålagte miljø-saneringsbeskrivelsen. Rådmannen kan ikke se at opplysninger om avfallshåndtering som er innhente fra ansvarlig utførende gir en tilfredsstillende beskrivelse av avfallshåndteringen som er egnet til å oppfylle kravet om avfallsplan i TEK § 9-6, eller kartlegging av farlig avfall og miljøsanering i TEK § 9-7. Manglende miljøsaneringsbeskrivelse og mangelfull avfallshåndtering er meget alvorlige avvik i ivaretagelsen av ansvarsrettene til tidligere ansvarlig søker Nes Maskinlag AS og til ansvarlig utførende Ritro DA. Denne avfallshåndteringen har ikke vært forsvarlig jf. pbl. § 29-8.

Etter rådmannens vurdering er vilkårene 1-4 tilfredsstillende ivaretatt for den delen av tiltaket som nå ønskes igangsatt.

Manglende miljøsaneringsbeskrivelse:

Den manglende miljøsaneringsbeskrivelsen er et avvik i byggesaken som må lukkes. Dersom det ikke er mulig å få gjennomført en slik prosjektering fordi arbeidet er gjennomført og så dårlig dokumentert at en rekapitulering av håndteringen i en etterfølgende miljøsaneringsbeskrivelse er umulig eller uten hensikt, må det leveres en søknad om dispensasjon fra TEK § 9-7. Slik søknad bør beskrive hvorfor avviket er oppstått, hvilke foretak som har håndtert avfallet, beskrive avfallsmengder/kategorier, opplyse hvordan avfallet er håndtert og hvor det er levert, samt vedlegges kopi av alle kvitteringer for levert avfall. Rådmannen forutsetter at slik søknad om dispensasjon blir utarbeidet av et foretak som er kvalifisert til å utarbeide miljøsaneringsbeskrivelser, slik at søknaden også kan begrunnes utfra en generell vurdering av risiko mht til byggeår og generell eller konkret kunnskap om tiltaket. Rådmannen gjør oppmerksom på at ingen har krav på dispensasjon og at dispensasjonssøknadens kvalitet vil bli viktig i denne noe spesielle saken. Dersom dispensasjon ikke blir innvilget må miljøsaneringsbeskrivelse utarbeides på bakgrunn av de opplysninger som er tilgjengelig av et kvalifisert foretak som må erklære ansvarsrett for oppgaven.

Det må også avklares i hvilken grad dette avviket vil medføre at avfallsplanen og sluttrapporten for avfallshåndteringen blir mangelfulle.

Vedtak:

Bjugn kommune ved rådmannen gir igangsettingstillatelse for 7 leiligheter i det gamle administrasjonsbygget samt carportanlegget, som omsøkt.

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

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om ferdigattest for disse leilighetene må det foreligge miljøsaneringsbeskrivelse og tilhørende erklæring om ansvarsrett, eller dispensasjon fra TEK 9-7.

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.

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

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