

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

Deres ref.

Vår ref.
13268/2018/32/181/1627SVMO

Dato
02.10.2018

Jøran A. Rabben og Marthe O. Weisser - Rammetillatelse for oppføring av tilbygg til enebolig - 32/181

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2018/1843	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom, gnr/bnr:	32/181	Tiltakshaver:	Jøran Rabben og Marthe Weisser
Vedtak nr.:	18/251	Søknadsdato:	29.08.2018
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplett dato:	26.09.2018

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 29.08.2018 og 26.09.2018 ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden og tiltaket (saksopplysninger):

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg på 71,3 m² BYA og 99,8 m² BRA i 2 etasjer til enebolig på eiendommen gnr. 32 bnr. 181. Tiltakshaver er Jøran A. Rabben og Marthe O. Weisser. Fosenhus AS er ansvarlig søker. Fosenhus AS v/ Emil Sundseth har pr. telefon 01.10.2018 meddelt at søknaden kan behandles som søknad om rammetillatelse.

Plansituasjon

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Ervikbukta boligområde, *planID 16270071*. Det er søkt om dispensasjon fra pkt. B4 i reguleringsbestemmelsene for maksimal mønehøyde over 6,5 meter. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at økte krav til isolering i gulv om tak medfører at det er vanskelig å opprettholde kravene til innvendig takhøyde. Prosjektert mønehøyde er 6,93 og overskridelsen argumenteres å være minimal.

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser anses ikke å bli berørt. Saken er kurant og kan avgjøres av rådmannen.

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende adkomst.

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

Vann og avløp

Tiltaket medfører ikke endring av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

Nabovarsling

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

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Fosenhus AS	SØK – ansvarlig søker – 1	Ja
Fosenhus AS	PRO – fundamenter, grunnmur og tømrerarbeider råbygg – 1	Ja
	PRO – tømrerarbeider unntatt råbygg – 1	ikke avklart
	PRO – grunn- og terrengarbeid – 1	ikke avklart
	PRO – bunnledninger og sanitærinstallasjoner – 1	ikke avklart
	UTF – grunn- og terrengarbeid – 1	ikke avklart
Fosenhus AS	UTF – tømrerarbeid råbygg – 1	Ja
Rabben/Weisser	UTF – fundamenter, grunnmur og innvendig tømrerarbeider – 1	Selvbygger
	UTF – bunnledninger og sanitærinstallasjoner – 1	ikke avklart

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. All prosjektering er ikke utkvitert ved levering av søknad.

Vurdering:

Alle ansvarsretter innen PRO for tiltaket er ikke avklart og søknaden må derfor behandles som søknad om rammetillatelse.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensikten bak bestemmelsen om maksimal mønehøyde på 6,5 meter i reguleringsplanen er for å holde bygningene innenfor samme reguleringsplan på et lavt og ensartet nivå. Reguleringsplanen ble sist revidert i 2005. Etter den tid har nye krav i byggt teknisk forskrift (TEK10 og TEK17) medført at isolasjonstykkelsen både i golv og tak har måttet øke. For å opprettholde kravene til innvendig romhøyde, medfører dette større mønehøyde. I tillegg har nye krav i TEK medført at dimensjonering av etasjeskiller har økt. Dersom bestemmelsene om maksimal mønehøyde skulle vært fulgt, ville dette ha direkte innvirkning på innvendig takhøyde og funksjonaliteten. Krav i TEK til romhøyde ville da ha blitt vanskelig å kunne bli fulgt.

Høydeavviket er i overkant av 40 cm og for dette toetasjes huset vurderer rådmannen det som mindre avvik og at hensikten bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side. Fordelene med å få opprettholdt innvendig romhøyde anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi. En totalvurdering tilsier at dispensasjon kan gis.

Vurdering av naturmangfoldloven:

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort som er til hinder for tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er ivarettatt.

Vurdering av rammetillatelse:

Byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4 legges til grunn for behandling av rammesøknaden. En rammetillatelse skal avklare tiltakets art og formål, størrelse, naboforhold, sikkerhet mot fare osv. Bestemmelsen gjelder så langt det er relevant. Det viktigste er at rammetillatelsen trekker klare skiller mellom hva som skal vurderes i rammetillatelsen og hva som kan tas i igangsettingstillatelsen. Forhold til naboene skal avklares i forbindelse med rammesøknad, for å avklare forholdet til omgivelsene, og også unngå ekstra klageomganger. Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene. Det tas utgangspunkt i tiltakets ”ytre rammer”, slik at det som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som kan tas i rammetillatelsen) er forhold tiltakshaversiden vurderer, og som kommunen kun etterprøver ved tilsyn.

Tegningene og situasjonsplan er nabovarslet til alle berørte naboer og gjenboere. Det er ikke framkommet merknader til søknaden. Tiltaket medfører ingen endring av hverken adkomst etter vann- og avløpsanlegg. Tiltakets forhold til omgivelsen anses å være avklart og rammetillatelse kan etter en totalvurdering gis.

Vurdering av søknad om ansvarsrett som selvbygger:

Tiltakshaver har søkt om selvbyggeransvar for fagområdene UTF grunnmur og innvendig tømrerarbeider. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1. Omsøkte ansvarsområde er av enkel karakter. Risikoen for feil og eventuelle konsekvenser er lav. Tiltakshaver kan sannsynliggjøre at de innehar tilstrekkelig kompetanse til å utføre denne jobben. En totalvurdering tilsier at de kan tildeles selvbyggeransvar etter byggesaksforskriften § 6-8.

Vedtak:

Bjugn kommune gir dispensasjon fra pkt. B4 i reguleringsbestemmelsene for Ervikbukta boligområde og tillater at tilbygg med mønehøyde 6,93 fra gjennomsnittlig planert terreng kan føre opp på eiendommen gnr. 32 bnr. 181. Hensikten bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Bjugn kommune gir rammetillatelse for oppføring av tilbygg til enebolig på eiendommen gnr. 32 bnr. 181. Rammetillatelsen er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3 og byggesaksforskriften § 6-4.

Bjugn kommune gir Jøran André Rabben og Marthe Orvall Weissner ansvarsrett som selvbygger for UTF fundamenter, grunnmur og innvendige tømrerarbeider som selvbygger. Ansvarsretten er gitt i medhold av byggesaksforskriften § 6-8.

Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende være på plass:

1. Erklærte ansvarsretter PRO for manglende fagområder.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak om rammetillatelse er fattet, faller tillatelsen bort, jf. 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, jf. 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/ Tettbygd/ 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

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler

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

Eksterne kopimottakere:

Jøran André Rabben	Erviknesveien 54	7160	Bjugn
Marthe Orvall Weisser	Erviknesveien 54	7160	Bjugn