

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
3287/2019/20/585/1627SVMO

Dato
19.03.2019

Flexbase AS - Tidsbegrenset dispensasjon fra krav i TEK17 og tillatelse til tiltak for boligrigg på 20/585

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2016/877	Ansvarlig søker:	Rædergård Entreprenør AS
Eiendom, gnr/bnr:	20/585	Tiltakshaver:	Flexbase AS
Vedtak nr.:	19/64	Søknadsdato:	18.03.2019
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	18.03.2019

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 13.03.2019 og 18.03.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden og tiltaket (saksopplysninger):

Søknaden gjelder videreføring av boligrigg ved Myran industripark på eiendommen gnr. 20 bnr. 585. Ansvarlig søker er Rædergård Entreprenør AS. Tiltakshaver er Flexbase AS.

Bjugn kommune ga 12.04.2016 tillatelse til oppføring av midlertidig boligrigg på gnr/bnr. 20/585. Den midlertidige tillatelsen gjaldt for inntil 2 år. Midlertidige bygg etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4, 1. ledd bokstav c) kan kun gis for 2 år fra det er gitt brukstillatelse. Det kan ikke videreføres som midlertidig boligrigg for 3 nye år, jf. prinsipputtalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 27.10.2014. Det ble gitt brukstillatelse for boligbrakkene 29.04.2016, og dersom de skal stå lengre enn 2 år må saken behandles som permanent brakkerigg etter pbl. § 20-3.

I det øyeblikk tiltaket må behandles som permanent bygg, trer minstekrava i byggt teknisk forskrift (TEK17) inn for fullt. Det er søkt om dispensasjon fra TEK17 kapittel 14, energi. Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at tiltaket har en begrenset varighet på 3 år og at kostnadene for å oppfylle TEK17 vil være ufordelaktig høy. I tillegg vil miljøregnskapet med å oppnå energikravene bli dårlig. Fordelene med en dispensasjon anses derfor å være høyere enn ulempene.

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**

Plansituasjon

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Industriområde I2, *planID 16270014*. Området er avsatt til byggeområde industri og trafikkområder. Boligrigg for utleie til foretak innen bygg- og anleggsbransjen er ikke i tråd med arealformålet industri. Hovedutvalg for areal og drift ga den 24.08.2015 tidsbegrenset dispensasjon fra arealformålet for en periode på fram til 24.08.2025. Denne dispensasjonen legges til grunn for den videre behandling av mottatte søknad.

Adkomst

Ingen endring.

Vann og avløp

Boligriggen er fra før av tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Tiltaket medfører ingen endring.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. 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>
Rædergård Entreprenør AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Ja
Flexbase AS	PRO - alle fagområder - 1	Nei
Flexbase AS	UTF - alle fagområder - 1	Nei

Gjennomføringsplan:

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

Vurdering:

Pbl. § 19-2 sier at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne loven. 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.

Hovedformålet med TEK17 er å bidra til byggverk av god kvalitet som er i samsvar med de krav som er gitt i eller i medhold av pbl., herunder forskrifter og arealplaner med bestemmelser. Tek17 setter krav til tiltak innenfor viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, inneklima og helse, og energi. Reglene i TEK17 kapittel 14 skal bidra til at bygninger som oppføres eller oppgraderes, har lavt energibehov og miljøvennlig energiforsyning.

I denne saken er det søkt om tidsbegrenset dispensasjon for 3 år og hensikten bak energikrava i TEK17 blir bare satt til side for en kortere tidsperiode. Rådmannen vurderer i denne saken at hensikten ikke blir på langt nært satt til side enn om det hadde vært snakk om permanent dispensasjon. En etterisolering av eksisterende boligrigg som kun skal stå på Myran industriområde i 3 år vil være uhensiktsmessig kostbart i forhold til formålet

energikravene i TEK17 skal tjene. Fordelene med dispensasjon anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er i denne saken vurdert til ikke å komme til anvendelse da det her gjelder dispensasjon fra byggtekniske krav inne på regulert industriområde.

Konklusjon:

En totalvurdering tilsier at det kan gis tidsbegrenset dispensasjon fra TEK17 kapittel 14 for inntil 3 år uten at hensikten bak de byggtekniske krava settes vesentlig til side. Det er tidligere i saken gitt dispensasjon fra arealformålet for tiltaket. Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Alle naboer og gjenboere er nabovarselet og det er ikke framkommet noen merknader. Samtlige fagområder er dekket med erklært ansvarsrett fra foretak. En totalvurdering tilsier at det kan gis tillatelse til tiltak. Videre bør det presiseres alle vilkår satt i dispensasjonen fra arealformålet den 24.08.2015 og 12.04.2016 om fjerning av boligriggen, at boligriggen ikke kan brukes som noens primærbolig osv. skal gjelde fullt ut. Dette for å forhindre at regelverket kan omgås og hindre at boligriggen blir stående ut over den tidsbegrensede dispensasjon som er gitt. Fjerning av boligriggen er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1, 1. ledd bokstav e). For at boligriggen skal være fjernet og tomta ryddet innen den tidsbegrensede dispensasjonens utløp, må det settes vilkår om at komplett rivingssøknad må sendes kommunen. Kommunens saksbehandlingsfristen for slik rivesøknad er 3 uker fra komplett søknad er mottatt jf. pbl. § 21-7.

Vedtak:

Bjugn kommune gir tidsbegrenset dispensasjon fra TEK17, kapittel 14, fram til 01.04.2021 for oppføring av boligrigg på eiendommen gnr. 20 bnr. 585. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Den tidsbegrensede dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Bjugn kommune gir tillatelse til tiltak for oppføring av boligrigg på eiendommen gnr. 20 bnr. 585. Tillatelsen er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. §20-3.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Alle vilkår gitt i dispensasjon fra arealformålet den 24.08.2015 og byggetillatelse gitt den 12.04.2016 gjelder fullt ut.
2. I god tid før den tidsbegrensede dispensasjonen i dette vedtaket utløper, skal det søkes om riving av boligriggen slik at riggen er fjernet og tomta ryddet innen fristen er utløpt.

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.

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:

FLEXBASE AS Industrigata 1 7130 BREKSTAD

Interne kopimottakere:

Brit Fagerbekk Anlegg og drift