

KYST BYGG AS
Att. Karen Seehuus
Roelbakken 1
7168 LYSØYSUNDET

Deres ref.

Vår ref.

10198/2019/71/112/1627LAVA

Dato

06.09.2019

Svein Rogne - Dispensasjon og tillatelse til tiltak på 71/112 for ny fritidsbolig og uthus

Saksområdet er delegert til rådmannen, jr. kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.: 2019/882
Eiendom, gnr/bnr: 71/112
Vedtak nr.: 19/201
Saksbehandler: Lars Valdor

Ansvarlig søker: Kyst Bygg AS
Tiltakshaver: Svein Rogne
Søknadsdato: 16.06.2019
Komplett dato: 29.07.2019

Søknad:

Søknad med vedlegg av 16.06.2019, samt etterspurt dokumentasjon mottatt i perioden 04.07.2019 til 29.07.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Det omsøkte tiltaket er en fritidsbolig og et frittliggende uthus/garasje, samt tilhørende terrengarbeider inkl. opparbeidelse av parkeringsplass og atkomst fra privat veg i nordenden av tomta.

Både fritidsbolig og garasje er i en etasje, begge bygninger har saltak med takvinkel på 27 grader. Fritidsboligen har et bebygd areal (BYA) på 90 m² og garasjen 40 m² – samlet 130 m². Fritidsboligen har en gesimshøyde på 2,4 meter og en mønehøyde på 4,702 meter. Uthus/garasje har oppgitt gesimshøyde på 2,5 meter og mønehøyde på 3,697 - disse høydene er målt fra OK gulv.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

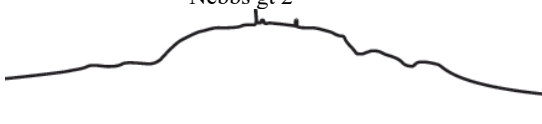
Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 1215,3 m².

Plankrav

Tomta er satt av til arealformålet eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA). Tomta er ikke regulert for utbygging. I KPA § 2 er det vedtatt plankrav før

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



 **#realiserdrømmenibjugn**

utbygging, dette tiltaket er ikke et *mindre* tiltak unntatt fra dette plankravet. Det er i KPA-kartet vedtatt konkret byggegrense mot sjø for denne tomte. Tiltaket er ikke plassert i strid med denne byggegrensen og søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 skal derfor *ikke* vurderes.

Dispensasjonssøknad

Dette tiltaket kan ikke godkjennes uten planarbeid eller dispensasjon fra plankravet i KPA § 2. Dispensasjon er omsøkt.

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Plassering

Tiltakets plassering i høyde og plan godkjennes av kommunen, jf. pbl. § 29-4. Hovedregelen i andre ledd er at bygninger skal plasseres minimum 4,0 meter fra nabogrensen. Kommunen kan jf. tredje ledd godkjenne plassering nærmere nabogrense ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende tiltak, dvs. for garasje/uthus som verken har bruksareal eller bebygd areal over 50 m² jf. TEK17 § 6-4.

Planbestemmelser i nabolaget

Naboeiendom mot vest er omfattet av reguleringsplanen "Øya", planid. 16270050. Denne reguleringsplanen er fra 2006 og den omfatter i tillegg til naboeiendommen også 20 hyttetomter nord og nordvest for den tomte som nå ønskes bebygd. I denne planen er det i § 3.2 vedtatt at garasje/uthus/anneks kan oppføres med areal inntil 50% av hovedbygning. I bestemmelsene § 3.3 er det vedtatt at bygninger skal legges lavest mulig i terrenget og tilpasses terrenget slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås i størst mulig grad. I denne planen er det for hver enkelt tomt vedtatt hvor mye som kan bygges, dette varierer fra 110 m² til 280 m² - på nabotomte mot vest er maksimal grad av utnytting satt til T-BRA 140, med mønehøyde inntil 6,0 meter og gesimshøyde på 3,5 inntil meter. Disse bestemmelser har ikke juridisk betydning for tiltaket, men det kan være naturlig å se hen til disse når det vurderes hva som er vanlig i nabolaget og om planarbeid er nødvendig.

Vurdering:

Fylkesmannen

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til søknaden, men minner om naturtype "*rikt strandberg*" ved sjøen, og forutsetter at tiltaket skal plasseres på øvre del av tomten.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen har ingen merknader til søknaden, men forutsetter at tiltaket skal plasseres på øvre del av tomten.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til tiltaket, men minner om at tiltaket fordrer tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesvegen.

Atkomst

Tomta skal ha direkte atkomst til eksterende privat veg, denne vegen leder til Lysøyvegen som er en fylkesveg. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesvegen.

Vannforsyning

Tiltaket skal ha vannforsyning fra offentlig vannverk. Ingen tilkobling kan gjennomføres uten konkret avtale med kommunen som vannverkseier, abonnement må omsøkes. Rett til å legge vannledninger - og gjennomføre fremtidig nødvendig vedlikehold av disse - på annenmanns grunn, må dokumenteres og tinglyses på de berørte eiendommer.

Avløp

Tiltaket skal ha utslipp av sanitært avløpsvann via privat avløpsanlegg. Søknad om utslippstillatelse og tillatelse til tiltak for avløpsanlegg er ikke mottatt. Rådmannen legger til grunn at det er mulig å få på plass lovlig avløp, men dette må konkret avklares før fritidsboligen kan tas i bruk. Utslippstillatelse og ferdigattest for avløpsanlegg må være gitt før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen.

Terrengarbeid, plassering i høyde og plan

Fritidsboligens plassering er inntil 4,0 meter fra nabogrense mot øst.

Uthuset er plassert inntil 1,0 fra nabogrense mot vest og nord. Planlagt terrengarbeid og høydeplassering tar utgangspunkt i naturlig terreng ved nabogrense nord. Oppfylling av terreng er i terrengsnittene vist som en steinfylling på inntil 1,0 høydemeter, som vil bli tildekket med lokal masse og beplantet.

Det er rådmannens vurdering at garasjens plassering inntil 1,0 meter fra nabogrense kan godkjennes, og at dette tiltakets plassering i høyde og plan er godt tilpasset eksisterende terreng med tilstrekkelig hensyn til bebyggelsen på naboeiendommene. Dette vil ikke gi skjæringer eller fyllinger som er skjemmende, jf. også vurdering av forholdet til nabogrensen i understående punkt der nabomerknad drøftes.

Nabomerknad

Tiltak og søknad er nabovarslet og det er innkommet en merknad fra nabo mot vest.

Nabo viser til planbestemmelse om små uthus inntil 20 m² i utbyggingsområde på Lysøy gård, planid 16270048 - nordøst for eiendommen, og til byggeforbudet i strandsona (pbl. § 1-8). Byggeforbud i strandsona er ikke relevant, da det på denne tomte er vedtatt en konkret byggegrense – og tiltaket er ikke i strid med denne. Rådmannen kan ikke se at planen for Lysøy gård (16270048) er relevant for dette tiltaket, og at det er mer nærliggende å vurdere rammene i tiltaket opp mot reguleringsplanen "Øya", planid. 16270050 – da dette er en vesentlig nyere plan som i tillegg grenser til tiltakseiendommen og også omfatter eiendommen til den nabo som har levert merknad. Rådmannen kan ikke se at det er regler i denne planen som medfører utfordringer for det omsøkte tiltaket. Uthuset er mindre enn 50 % av fritidsboligen og er betydelig lavere. Terrengarbeidene vil ikke gi skjemmende skjæringer eller fyllinger og de to byggene vil gi et tun med nærhet mellom uthus og fritidsbolig.

Nabo ønsker at tiltaket skal senkes 1-2 meter, at uthuset reduseres i størrelse og plasseres øst på motsatt ende av tomte. Til støtte for sin merknad anfører han at garasjens plassering kan bli til ulempe for hans trær, og at tegningene ikke viser høyder slik at det kan ses hvor

høy bygningene vil være i forhold til *”vårt hus og hvordan dette vil påvirke utsikt”*.

Rådmannen kan ikke se at det i denne saken er nødvendig med bedre dokumentasjon for omsøkt plassering. Ved denne vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at det er åpenbart at dette tiltaket blir betydelig lavere enn naboens fritidsbolig og at den ulempe naboen vil få av disse byggeplanene er av beskjednen karakter. Rådmannen finner det sannsynlig at en planprosess ville ledet til planbestemmelser tilsvarende det naboen selv har forholdt seg til, dvs. med mulighet for mer bruksareal og høyere mønehøyde enn det som nå er omsøkt.

Det fremkommer ikke av merknaden hvorfor garasjen kan bli til ulempe for trær på naboeiendommen, da det ikke skal gjøres inngrep inne på hans eiendom. Rådmannen kan uansett ikke se at hensynene til disse trærne kan avgjøre garasjens størrelse eller plassering.

Nabo forutsetter i sin merknad at uthus skal brukes til uthus. Dette er etter rådmannens vurdering selvfølgelig, og minner om at en eventuell fremtidig bruksendring fra uthus til feks anneks som også inneholder rom for varig opphold er *søknadspliktig*, avvikende bruk/hypotetiske fremtidige søknader vurderes ikke i denne saken.

Nabo anfører at det *«ikke er noen enighet om løsning for vann og kloakk»*. Rådmannen kan ikke se at vannforsyning eller utslipp er *avhengig* av enighet med nabo.

Naturmangfoldloven

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Kulturminner

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesakmyndighet.

Dispensasjonsvurdering:

Arealformålet i KPA er fritidsbolig, og rådmannen kan ikke se at det er tvil om at denne tomta kan bebygges med en fritidsbolig. Vurderingstemaet begrenses til hva som kan bygges, og om dette er så komplekst at tiltakshaver bør henvises til planarbeid før utbygging.

Bygningene

Fritidsbolig og garasje/uthus er forholdsvis lave. Dette blir særlig tydelig når de sammenlignes med fritidsbolig mot vest som har to tellende etasjer. To bygninger med samlet bebygd areal på 130 m², er også mindre enn det som er bygd på nabotomta – og rådmannen kan ikke se at det er grunn til å legge størrelsesbegrensninger for bygningene på denne tomta som naboer ikke er blitt møtt med.

En dispensasjon fra plankravet i KPA § 2 ikke vil tilsidesette hensynene bak plankravet eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse i vesentlig grad. Dette tiltaket er av begrenset størrelse og det er lett å få oversikt over mulige konsekvenser for omgivelsene. Det er lite å tjene på å henvise til planarbeid før utbygging. Dette tiltaket vil etter rådmannens vurdering gi en fornuftig bruk av denne tomta, med gode bruksverdier uten belastning for omgivelsene ut over det som må påregnes ved utbygging på nabotomt. Etter en samlet vurdering har en dispensasjon fra plankravet klart større fordeler enn ulemper.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Norgeshus Kyst bygg AS	SØK. TK 1. PRO – Prosjekterende bygning. Tkl. 1 UTF – Utførende bygning. Tkl. 1	Ja
TG Entreprenør as	UTF – Grunn- og terrengarbeider. Tkl 1.	Ja
Johnsen VVS as	UTF – Sanitærinnstallasjoner. Tkl. 1.	Ja
Fosen Utleie, salg og montering AS	Kontroll – Våtrom og lufttetthet. Tkl. 1.	Ja

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. Gjennomføringsplanen er ansvarlig søkers dynamiske styringsdokument, og ny versjon skal leveres ved alle endringer/milepæler i saken. Ansvarlig søker er ansvarlig for at alle oppgaver i tiltaket er belagt med ansvarsrett, og skal også ha oversikt over skjæringspunktene mellom ansvarsrettene.

Beskrivelsene av de ulike ansvarsområdene er ikke i overenstemmelse med erklæringene som er levert. Vi ber om at ansvarlig søker ser over gjennomføringsplanen på nytt, og leverer korrigert/oppdatert versjon før igangsetting.

Vedtak:

Bjugn kommune ved rådmannen gir dispensasjon fra plankravet i bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2 som omsøkt.

Bjugn kommune ved rådmannen gir tillatelse til tiltak for ny fritidsbolig, med tilhørende uthus og terrengarbeider som omsøkt. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

- Tiltaket kan ikke igangsettes før Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra fylkesvegen.
- Tiltaket kan ikke igangsettes før ny gjennomføringsplan er levert
- Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 21-4, 29-4 tredje ledd bokstav b) og kommunens delegasjonsreglement.

Bortfall av tillatelse:

Tillatelsen bortfaller om arbeidet ikke er igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.

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 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

Lars Valdor
byggesaksbehandler

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

Eksterne kopimottakere:

Erik Hernes Louis Kvalstads Veg 4 7023 Trondheim

