

BYGGTEAM FOSEN AS

Eidsveien 256
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.

10605/2019/15/023/1627SVMO

Dato

19.09.2019

John Kolbjørn Baardsgaard og Renate Lindbak - Tillatelse til ombygging av enebolig med sokkelleilighet - 15/023

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2019/211	Ansvarlig søker:	Byggteam Fosen AS
Eiendom, gnr/bnr:	15/023	Tiltakshaver:	John K. Baardsgaard og Renate Lindbak
Vedtak nr.:	19/221		
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Søknadsdato:	12.07.2019
		Komplett dato:	09.09.2019

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 12.07.2019, samt oppdaterte tegninger mottatt 09.09.2019, ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden og tiltaket (saksopplysninger):

Søknaden gjelder følgende:

Underetg.:

- Tilbygg bod og overbygg inngangsparti mot øst, 10,6 m² BYA og 9 m² BRA (hvorav 5,2 m² er bod). Tilbygget vil fungere som terrasse i 1. etg.

1. etg.:

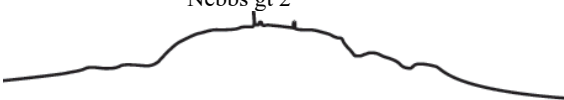
- Tilbygg mot vest (24,3 m² BYA og 21,2 m² BRA) som skal innredes som stue. Tilbygget vil fungere som terrasse i 2. etg.
- Åpent takoverbygg over inngangsparti mot nord på 6 m² BYA.

2. etg.:

- Ombygging fra saltak til flatt tak. Dette for å heve kneveggen ut mot raft og dermed få bedre arealutnyttelse av 2. etg. Arealet øker med 42,8 m² BRA. Endring av taket medfører dermed endret gesimshøyde, men mønehøyden på bygget forblir uforandret.

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**

Tiltakshaver er John Kolbjørn Baardsgaard og Renate Lindbak. Ansvarlig søker er Byggteam Fosen AS.

Plansituasjon

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Karlestrand-Mebostad, *planID 16270038*. Arealformålet er boligbebyggelse og tiltaket er i tråd med arealformålet. § 7 i reguleringsbestemmelsene sier at bygninger skal ha saltak for denne tomten. Videre står det at bygningsmyndigheten kan godkjenne andre taktyper.

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av eksisterende vann- og avløpssituasjon. Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Alle berørte naboer har kvittert og samtykket til tiltaket på kvittering for nabovarselet. Etter at byggesøknaden ble mottatt av kommunen, er det kommet nabomerknad fra Arne og Ljiljana Weissner. Nabomerknaden pekte konkret på omsøkt garasje som skulle bygges som tilbygg til boligen og dens plassering utenfor byggegrense mot vei, jf. ordlyden «*Anmerkningene fra oss gjelder plassering av og størrelse/høyde på garasje*». Etter at nabomerknaden kom inn, har tiltakshaver tatt garasjen ut av søknaden og sendt inn nye tegninger. Rådmannen anser dermed at det ikke foreligger nabomerknader til det omprosjekterte tiltaket hvor garasjen er tatt ut. Nye tegninger er ikke forelagt naboene, og byggetillatelse med godkjente tegninger sendes derfor til samtlige naboer slik at disse blir informert om omprosjekteringen.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Byggteam Fosen AS	SØK - ansvarlig søker - 1	Nei
E.A. Smith AS avd. Hiba Hus	PRO - arkitektur trearbeider - 1	Nei
Aunhaug Maskin AS	PRO - grave/grunnarbeid - 1	Nei
Fosen VVS AS	PRO - rørarbeider/vann/vvs - 1	Ja
Aunhaug Maskin AS	UTF - grave/grunnarbeid - 1	Nei
Byggteam Fosen AS	UTF - tømrer- og betongarbeid - 1	Nei
Fosen VVS AS	UTF - rørarbeider/vann/vvs - 1	JA
Ikke avklart	KONT - våtrom - 1	
Ikke avklart	KONT - lufttetthet - 1	

Tiltaket omfattes at plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1, 1. ledd bokstav a og b). Det er derfor obligatorisk krav om uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom for de deler av bygget som omfattes av tiltaket/ombyggingen/tilbygget, byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2, 1. ledd. Det er ikke mottatt erklært ansvarsrett for uavhengig kontroll. Erklært ansvarsrett for uavhengig kontroll (blankett 5181), plan for uavhengig kontroll (blankett 5191) samt kontrollerklæring med sluttrapport (blankett 5149) må sendes kommunen senest ved søknad om ferdigattest.

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. All prosjektering er utkittert ved levering av søknad. Det mangler imidlertid uavhengig kontroll lufttetthet og våtrom.

Vurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Slik rådmannen anser saken, foreligger det ingen nabomerknader til tiltaket siden mottatte merknader kun gjaldt et garasjetilbygg som nå er tatt ut av prosjektet. Omprosjekterte tegninger er ikke nabovarslet og kopi av byggetillatelse med godkjente tegninger sendes til samtlige naboer slik at de blir informert om endringene.

Alle fagområder er dekket med erklærte ansvarsretter med unntak av uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet. Det må i byggetillatelsen settes vilkår om at dette må være på plass før det kan søkes om ferdigattest.

Reguleringsbestemmelsene § 7 åpner for at bygningsmyndigheten kan tillate andre takformer enn saltak. Dette vil bero på en konkret vurdering ut i fra boligens beliggenhet, utforming og endringer av byggehøyder. En slik vurdering vil derfor ikke gi presedens for senere søknader. I dette tilfellet er det gesimshøyden som blir endret, mens mønehøyden forblir den samme. Selv om det ikke foreligger noen nabomerknader til ombygging av taket, skal kommunen likevel gjøre en egen vurdering. Det er god avstand til andre bolighus i området. Siden mønehøyden på bygget forblir uendret, vil ombyggingen fra saltak til flatt tak ikke påvirke sol-, lys- og utsiktsforholdene til omkringliggende områder ikke endres særlig negativ. Rådmannen vurderer at flatt tak slik som omsøkt i dette tilfellet kan godkjennes innenfor de rammer som er satt i reguleringsplanen.

En totalvurdering tilsier at tillatelse til tiltak kan gis.

Vedtak:

Bjugn kommune gir tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg til underetasje, 1. etasje samt ombygging av tak fra saltak til flatt tak slik som omsøkt for enebolig med sokkelleilighet på eiendommen gnr. 15 bnr. 23. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. 20-3.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket må det foreligge erklært ansvarsrett for uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, plan for uavhengig kontroll samt kontrollerklæring med sluttrapport.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak 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:

John Kolbjørn Baardsgaard	Karlestrandveien 3 A	7160	Bjugn
Renate Lindbak	Karlestrandveien 3 A	7160	Bjugn
Arne Weisser	Karlestrandveien 3 B	7160	Bjugn
Ljiljana Petrovic Weisser	Karlestrandveien 3 B	7160	Bjugn
Gina Hellem	Karlestrandveien 1 B	7160	Bjugn
Line Beate Singstad Solli	Karlestrandveien 1 A	7160	Bjugn
Tor-Eirik Solli	Karlestrandveien 1 A	7160	Bjugn
Kristin Onsøien	Strandveien 201	7160	Bjugn
Rolf Hårberg	Heimstadveien 1	7160	Bjugn

Inger Karin Rasch	Heimstadveien 1	7160	Bjugn
Liv Harbak	Karlestrandveien 2 A	7160	Bjugn
Per Ove Johansen	Karlestrandveien 2 A	7160	Bjugn
Monica Braa	Karlestrandveien 4	7160	Bjugn
Nils Kristian Braa	Karlestrandveien 4	7160	Bjugn
Astrid Lillian Barseth	Karlestrandveien 6	7160	Bjugn
Per Skog	Karlestrandveien 5	7160	Bjugn

Vedlegg:

- 1 Reviderte tegninger
- 2 Revidert kart med MUA-areal
- 3 Revidert situasjonskart
- 4 Reviderte illustrasjonstegninger 3D-perspektiver