

IDÈBYGG AS

Tonstad 15
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.

9103/2017/28/024/1627MEKR

Dato

14.07.2017

SILJE LEIRVIK OG BJØRN MELUM - FORELØPIG SVAR PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING FOR DEL AV LAGERBYGNING PÅ 28/024

Vi viser til søknad om rammetillatelse for bruksendring og ombygging av del av eksisterende lagerbygning, med tilhørende søknad om dispensasjon fra TEK-10 § 12-17 fra krav om romhøyde i 1. etasje.

Tiltaket:

Ombygging og bruksendring av del av lagerbygning, til boligformål.

I første etasje viser søknadens tegninger at det ønskes godkjent en garasje på 44,6 m², med trapp opp til 1. etasje. I 1. etasje er det hobbyrom, bod, W.C. og vindfang/gang med utgangsdør til terrenget, bruksareal for denne etasjen er 44,6. Fra 1. etasje leder trapp opp til 2. etasje der det er angitt tv-stue med bruksareal på 35 m². Av illustrasjonen i tegningen kan det se ut til at denne tv-stuen også har kjøkken. Til sammen gir dette et bruksareal på ca. 124 m² som ønskes bruksendret til boligformål.

Takhøyde i garasje og i 2. etasje er i snittegning angitt til 2,4 meter, mens det i første etasje er takhøyde på 2,05 meter.

Søknaden:

Søknaden er dokumentert med plan- snitt og fasadetegninger og situasjonsplan. Det er også levert dokumentasjon som viser gjennomført nabovarsling.

Det er søkt om dispensasjon fra TEK-10 § 12-17 fra krav om romhøyde for 1. etasje.

Søknaden angir ikke entydig om bruksendringen vil gi ny boenhet, men det fremkommer av nabovarslingen at søknaden gjelder bruksendring der arealet skal tillegges «*hoveddel til eksisterende boenhet*».

Juridisk og faktisk utgangspunkt:

Gnr. 28 bnr. 24 er fradelt, oppmålt og bebygd med enebolig og redskapshus. Tomta har et beregnet areal på 1866 m². Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (KPA)satt av til byggeområde bolig, men den er ikke regulert for utbygging. I KPA § 2 er det plankrav før utbygging. Dette tiltaket er ikke et mindre tiltak som er unntatt fra plankravet, tiltaket fordrer derfor dispensasjon fra plankravet eller vedtakelse av reguleringsplan. Dispensasjon er ikke omsøkt.

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	8650.48.012196 402.05.25647		



Redskapshuset fikk tillatelse til tiltak 05.07.2011, i vedtak 11/107, og skulle ifølge tegningene ikke ha noen form for etasjeinndeling. Denne bygningen ble godkjent som et redskapshus med en tellende etasje, med bebygd areal på 260 m2 og med et bruksareal på 247 m2, se vedlagte kopi av tillatelsen og søknadens tegninger.

Rådmannen opprettet ulovlighetsoppfølgingssak for eiendommen, da det ble avdekket at deler av redskapshuset er ombygd og tatt i bruk til boligformål uten nødvendig tillatelse, se vedlagte kopi av samlet saksfremstilling etter politisk behandling i planutvalget 19.06.2017. Det er pr. dato ikke fattet formelt vedtak om bruk av tvangsmidler iht. til den fullmakten rådmannen fikk ved denne behandlingen. «Leiligheten» var tidligere utleid, men vi har nå fått beskjed om at den ikke er i bruk.

Søknaden som nå er levert skal i all hovedsak behandles som om tiltaket ikke var igangsatt. Alle oppgaver i tiltaket må belegges med ansvarsretter, all prosjektering/utførelse må være i henhold til plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Ansvarlig søker må angi om tiltaket er prosjektert i henhold til TEK10 eller TEK17. Erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan må leveres.

Foreløpig vurdering av søknaden:

Denne søknaden er mangelfull og kan ikke vurderes før vi har mottatt:

- Begrunnelse for søknader om dispensasjon. Søknadene må konkret beskrive hva tiltaket består av og hvorfor det søkes om dispensasjoner. Søknaden bør også avklare om dette er rom for varig opphold som kun skal benyttes av den personkrets som bor i eneboligen, eller er dette tenkt som en bileilighet som skal leies ut?
- Erklæringer om ansvarsrett for alle relevante oppgaver i tiltaket.
- Gjennomføringsplan.
- Angivelse fra ansvarlig prosjekterende om valgt versjon av TEK.

Rådmannens foreløpige vurdering er at dette arealet ikke vil gi en funksjonell planløsning/enhet som sammen med eneboligen kan/bør godkjennes som en boligenhet. Rådmannen kan heller ikke se at den omsøkte bruksendringen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av bygningen, pbl. § 31-2 fjerde ledd kan derfor ikke hjemle avvik fra TEK eller andre relevante regler, dette betyr at en dispensasjonsvurdering må vurderes jf. pbl. § 19-2, der terskelen er høyere for avvik fra TEK.

Når søknaden er komplett vil den bli presentert for Planutvalget for politisk vurdering. Dersom noe i dette brevet er uklart, ber vi dere ta kontakt.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

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

Vedlegg:

- 1 Tillatelse 2011
- 2 Tegninger 2011
- 3 Særutskrift Silje Leirvik og Bjørn Melum - Ulovlighetsoppfølging, vurdering av bruk av tvangsmidler 28/024