

KYST BYGG AS

7168 LYSØYSUNDET

Deres ref.

Vår ref.

745/2018/71/195/1627HAGR

Dato

18.01.2018

Anita Nøstan og Clive Marcus Packman - Tillatelse til tiltak for oppføring av fritidsbolig på 71/195

Saksområdet er delegert til rådmannen, jamfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2017/882	Ansvarlig søker:	Kyst Bygg AS
Eiendom, gnr/bnr:	71/195	Tiltakshaver:	A. Nøstan og C.M. Packman
Vedtaks nr.:	18/22	Søknadsdato:	07.12.2017
Saksbehandler:	Hans Kristian Greiff	Komplettdato:	07.12.2017

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 07.12.2017 ligger til grunn for behandlingen, samt forbedret terrengsnitt mottatt 15.01.2018.

Søknaden:

Søknaden og tiltaket er nabovarslet, og det er innkommet en nabomerknad. Søknaden er dokumentert med tegninger, terrengsnitt og situasjonsplan.

Tiltaket:

Fritidsbolig i to etasjer, med saltak med mønehøyde 6,731 meter og 4,750 meter. Takvinkelen er 30°. Bruksareal er oppgitt til 114,81 m² og bebygd areal til 74,6 m².

Bod har saltak med takvinkel 27°, gesimshøyde 4,425 og mønehøyde 3,302 meter. Bebygd areal oppgitt til 37,35 m² og bruksareal 33,6 m². Tiltakets samlede BYA 111,95 m².

Juridisk utgangspunkt:

Tomta er fradelt, oppmålt og registrert i matrikkelen. Eiendommen er satt av til arealformålet byggeområde for bolig/fritidsbolig i «Reguleringsplan for del av Lysøya, Bjugn kommune» vedtatt 01.07.2008.

Ansvarlig søker har opplyst at tiltaket er i overensstemmelse med reguleringsplanen.

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

Vurdering:Vann- og avløp

I følge søknaden skal fritidsboligen ha kommunal vannforsyning. Rådmannen gjør oppmerksom på at abonnement må omsøkes, og at ingen tilkobling kan gjennomføres uten konkret avtale med kommunens avdeling for drift og vedlikehold.

I følge søknaden skal fritidsboligen ha utslipp via privat avløpsanlegg, utslippstillatelse foreligger. Denne delen av søknaden er svakt dokumentert og viser bare omtrentlig plassering av septikktank. Rådmannen legger til grunn at det er mulig å etablere lovlig avløp, men gjør oppmerksom på at fritidsboligen ikke kan ferdigstilles eller tas i bruk før tillatelse til tiltak for privat del av felles avløpsanlegg er omsøkt og har fått ferdigattest.

Nabomerknad og plassering i høyde og plan

Nabomerknad er levert fra Bente Kristin Malmo og Morten Marøy. Denne omhandler Tiltakets høydeplassering. Fra nabomerknad hitsettes:

«Varsellet angir ”ingen dispensasjoner fra reguleringsplan”. Da må dette også gjelde §1.3: *Terrenget rundt byggene skal planeres til om lag samme nivå rundt hele bygget med utgangspunkt i midlere eksisterende terreng innenfor byggegropa.*

Illustrasjonen i nabovarsellet synes vi tyder på at det er planlagt med et avvik fra denne bestemmelsen, at hovedhuset er plassert for høyt i forhold til bestemmelsen. Vi anslår ca 750 mm for høyt.

Når plasseringen stikkes ut på tomte mener vi også høyden bør fastsettes iht reguleringsbestemmelsen.»

Nabomerknad er også vedlagt illustrasjoner av terrengsnitt. Med en hvit strek som tilsynelatende angir terrengets gjennomsnittsnivå.

Rådmannen ga i foreløpig svar datert 15.01.2017 uttrykk for at omsøkte høydeplassering krevde dispensasjon.

Nabomerknaden er vurdert av ansvarlig prosjekterende uten at prosjekteringen er endret. Ansvarlig søker har ved innsending på samme dato kommet med tilsvarende svar. Fra dette hitsettes: «*Planlagt høyde for oppføring av bygg er 3,6m o.h. planert terreng rundt bolig og uthus. Det er planlagt å bruke masse fra tomten til å planere terreng, ikke tilkjøring av masser.* (..)

Vi mener høydeplasseringen ikke krever dispensasjon og sender dermed inn nytt terrengsnitt som viser hvor eksisterende terreng går, og hvor høy fyllingen blir.»

Med bakgrunn i terrengsnitt som er angitt med høyde og farger mottatt 15.01.2018 legger rådmannen til grunn at angitte høydeplassering ikke krever dispensasjon fra bestemmelse 1.3 i reguleringsplanen. Det er i denne vurderingen lagt vekt på at det i planeringen av terrenget for plassering av tiltaket er tatt utgangspunkt i terrengets gjennomsnittsnivå og at terrengarbeider er beskjedne.

Ansvarsretter:

Ansvarsretter i tiltaket er erklært slik:

Kyst Bygg AS

- ANS.SØK Tiltaksklasse 1
- PRO – Bygning Tiltaksklasse 1
- UTF – bygning Tiltaksklasse 1

Johnsen VVS

- PRO – VVS Tiltaksklasse 1
- UTF – VVS Tiltaksklasse 1

Ansvarlig søker viser til tidligere innsendt søknad, og viser til at det er de samme ansvarlige aktører. Gjennomføringsplan datert 20.05.2017 legges derfor til grunn. Omprosjektering foretatt før innsending av nyeste søknad er ikke utkvittert. Rådmannen legger til grunn at oppdatert gjennomføringsplan vil leveres senest ved søknad om ferdigattest. Rådmannen gjør oppmerksom på at ansvarlig søker har ansvaret for at alle oppgaver i tiltaket er belagt med ansvarsrett. Ansvarlig søker må også ha oversikt over hvilke oppgaver som hører til i den enkelte ansvarsrett.

Vedtak:

Bjugn kommune ved rådmannen gir tillatelse til oppføring av fritidsbolig og bod som omsøkt på gnr. 71 bnr. 195

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 og kommunens delegasjonsreglement.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

- Søknad om tillatelse til tiltak for avløpsanlegg eller tilkobling til eksisterende avløpsanlegg må omsøkes og dokumenteres. Det vil ikke bli gitt brukstillatelse/ferdigattest for fritidsboligen før lovlig avløp er ferdigstilt.

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

Hans Kristian Greiff
byggesaksbehandler

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

Eksterne kopimottakere:

Bente Kristin Malmø Vestmarkbakken 34 7025 Trondheim