

ÄLVSBYHUS NORGE AS
Att. Pål Terje Carlsen
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Deres ref.

Vår ref.

5516/2018/33/220/1627SVMO

Dato

16.04.2018

Ilga Markize - Dispensasjon fra reguleringsplan og tillatelse til oppføring av enebolig - 33/220

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2018/577	Ansvarlig søker:	Älvsbyhus Norge AS
Eiendom, gnr/bnr:	33/220	Tiltakshaver:	Ilga Markize
Vedtaks nr.:	18/95	Søknadsdato:	20.03.2018
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Komplettdato:	20.03.2018

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 20.03.2018 ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden og tiltaket (saksopplysninger):

Søknaden gjelder oppføring av enebolig på 128 m² BYA og 169 m² BRA på gnr. 33 bnr. 220. Tiltakshaver er Ilga Markize. Ansvarlig søker er Älvsbyhus Norge AS.

Plansituasjon

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Tussegrend-Storbakken, *planID 16270103*. Det er søkt dispensasjon fra § 3.1 i reguleringsplan for gesimshøyde. Søknaden begrunnes med at en ark vil gi en bedre utnyttelse av 2. etg. Dersom arken ikke var inkludert ville gesimsen på boligen være 3,68 m. Arken utgjør kun 7,6 % av takarealet.

Adkomst

Tiltaket medfører endret adkomst fra kommunal vei. Adkomsten er avklart i reguleringsplan.

Vann og avløp

Eneboligen skal tilkobles felles avløpsledning. Det skal være rensing av avløpsvann på egen tomt før det kan tilkobles felles ledning. Det er ikke mottatt utslippssøknad eller søknad om sanitærabonnement. Dette må følges opp med vilkår.

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

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og dispensasjonssøknad. 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>
Älvsbyhus Norge AS	SØK – ansvarlig søker – 1	Ja
Älvsbyhus Norge AS	PRO – arkitektur – 1	Ja
Arve Eide AS	PRO – grunn- og terrengarbeid inkl. bunnledninger/stikkledninger – 1	Nei
Älvsbyhus AB	PRO – sanitæranlegg – 1	Nei
Rædergård Entreprenør AS	PRO – oppmåling – 1	Ja
Arve Eide AS	UTF – grunn- og terrengarbeid inkl. bunnledninger/stikkledninger – 1	Ja
Älvsbyhus Norge AS	UTF – grunnmur, bygning og installasjoner over grunnmur unntatt sanitæranlegg – 1	Ja
Älvsbyhus AB	UTF – sanitæranlegg – 1	Nei
Rædergård Entreprenør AS	UTF – innmåling og utstikking – 1	Ja
Vector Takst og Byggteknikk AS	KONT – våtrom og lufttetthet – 1	Ja

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

Gjennomføringsplan:

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

Dispensasjonsvurdering:

Pbl. § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan 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. Det kan settes vilkår for å redusere ulempene en dispensasjon kan gi. Hensikten bak bestemmelsen om gesimshøyde er å sikre at bebyggelsen i området ikke blir for høy og ruvende. Gesimshøydeavviket skyldes en ark imot øst. Arealet som fraviker bestemmelsen om maksimale gesimshøyde utgjør en mindre del av takarealet, 7,6 %. Øvrige deler av bygningen holder seg godt innenfor maksimale gesimshøyde. Gesimshøyden for arken er lavere enn eneboligens mønehøyde og vil ikke gi vesentlig negative virkninger for nabo i øst, gnr/bnr. 33/212. Arken vil heller ikke gi vesentlig negative virkninger for naboer i nord, da disse tomtene ligger høyere i terrenget. Hensikten bak bestemmelsen vurderes til ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med arken ved at tiltakshaver får en bedre utnyttelse av 2. etg. anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi.

Vurdering av Naturmangfoldloven §§ 8 – 12

Prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, anses i denne saken å ikke komme til anvendelse.

Plassering av enebolig:

Kommuneplanens arealdel § 9-11 gir føringer for plassering i høyde og plan. Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Tiltak skal dersom det er mulig prosjekteres og plasseres uten betydelige endringer i eksisterende topografi.

Kommunen har i de senere år sett en noe uheldig tendens til at boliger planlegges uten tilstrekkelig respekt for den tomte husbyggen har til disposisjon. Vi legger til grunn at dersom boligtomta har en innbyrdes høydeforskjell på mer enn 2 meter så bør det ikke planlegges bolig som er prosjektert for flat tomt. Ut i fra mottatte terrengsnitt er fyllingen på tomtas sørkant mer enn 2 meter, og det er ikke massebalanse for opparbeidelse av tomta. Rådmannen befarte tomta den 13.04.2018 for å settes seg bedre inn i de faktiske forholda på tomta. Ut i fra hvordan terrenget er opparbeidet på nabotomtene gnr/bnr. 33/212 og 33/214 må nødvendigvis terrengarbeidene medføre en større fylling mot sør for at boligfeltet skal bli helhetlig. Imidlertid bør høydekoten for fyllingen på omsøkte tomt ligge mellom terreng høyden på nabotomtene for å få godt helhetsinntrykk.

Totalvurdering:

Søknaden er godt nok opplyst til å kunne behandles. Det er ikke framkommet merknader til utsendte nabovarsel. Alle fagområder er erklært med ansvarsretter. En totalvurdering tilsier at dispensasjon fra gesimshøyde kan gis, og det bør settes vilkår om at høydekote ferdig gulv må ligge mellom høyde ferdig gulv på nabotomtene for å redusere de ulempene en dispensasjon vil gi. Videre må det settes vilkår om at godkjent utslippstillatelse og sanitærabonnement må foreligge før avløpsanlegget kan bygges.

Vedtak:

Bjugn kommune gir dispensasjon fra § 3.1 i reguleringsbestemmelsene og tillater gesimshøyde på 6,81 meter på gnr. 33 bnr. 220. Dispensasjonen begrunnes med at arken utgjør mindre del slik at kun 7,6 % av takarealet fraviker reguleringsbestemmelsene for gesimshøyde. Arken er lavere enn byggets mønehøyde og øvrige deler av bygget holder seg godt innenfor øvre grense for gesimshøyde. Hensikten bak bestemmelsen settes ikke vesentlig til side og fordelene med en dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 19-4, jf. § 19-2.

Bjugn kommune gir tillatelse til oppføring av enebolig på eiendommen gnr. 33 bnr.220. Tillatelsen er gjort med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Godkjent utslippssøknad må foreligge før avløpsanlegg på egen tomt kan bygges.
2. Det må søkes om sanitærabonnement før avløpsledning fra rensing på egen tomt kan tilkobles felles ledning.
3. Høydekote ferdig gulv 1. etg. skal ligge mellom høydekote ferdig gulv 1. etg. på gnr/bnr. 33/214 og 33/212. Oppdatert terrengsnitt BB som viser eneboligens høydeplassering i forhold til eneboliger på gnr/bnr. 33/212 og 33/214 må være godkjent at kommunen før gravearbeider kan starte opp.
4. Avkjørsel fra eiendommen skal utføres i samsvar «Krav til avkjørsel fra kommunal vei i Bjugn kommune». Bestemmelsene finnes [på kommunens hjemmeside](#).
5. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg.

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:

Ilga Markize Hellandsveien 5 7160 Bjugn