



**DELEGASJONSSAK**  
**NR: FBR ETT 532/07**

Nor Hus AS  
Innherredsveien 103  
  
N-7043 TRONDHEIM

**IGANGSETTINGS-**  
**TILLATELSE**

Vår saksbehandler  
Ola Halle

Vår ref.  
07/1083/  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.  
T. Romsaas

Dato  
08.03.2007

**Martin Haugens veg 19, Igangsettingstillatelse for riving av uthus samt nybygg enebolig**

Byggested: **Martin Haugens veg 19 Gnr.: 261 Bnr.: 6**  
Ansvarlig søker: **Nor Hus AS**  
Tiltakshaver: **Wenche By og Frode Berg**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

**Innledning**

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 05.01.2007.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 05.01.07, 13.02.07 og 26.02.07 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av uthus og nybygg enebolig.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

**Planstatus**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan for Flakk – Klefstad (R 222), godkjent 27.06.1985. Eiendommen er regulert til boligformål.

**Vurdering/begrunnelse**

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen pkt. 2.1 om utnyttingsgrad. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

I bestemmelsene er det angitt en tillatt U-grad inntil 0,15 for eneboliger og 0,20 for tomannsboliger og flerfamiliehus. I søknaden er det angitt at tiltaket vil gi en U-grad på 0,22, men siden parkeringsareal ikke skulle tas med i beregningsgrunnlaget i 1985, vil riktig U-grad bli 0,18.

Bestemmelsene i reguleringsplanen er ikke til hinder for å sette opp en tomannsbolig eller et flerfamiliehus på eiendommen, og tillatt U-grad vil da være 0,20. Siden det nå i en overgangsperiode vil være to eneboliger på tomta, og samlet U-grad i denne perioden vil være mindre enn det som er øvre grense for tomannsboliger, foreligger det særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, sli at dispensasjon kan gis.

Søknaden er begrunnet med at overskridelsen av U-graden vil bli midlertidig. Dette har sin bakgrunn i at omsøkt bolig skal settes opp der dagens uthus står, mens eksisterende bolig senere skal rives for å gi plass til framtidig garasje. Det er antydnet en periode på inntil 10 år før den eksisterende boligen blir revet, og at U-graden da vil komme innenfor bestemmelsene. Videre er søknaden begrunnet med at eiendommen ligger ved et friområde og i tilknytning til skog og mark. Mottatt situasjonsplan viser at det er tilstrekkelig areal til parkering og uteopphold på tomta.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra bestemmelsene til reguleringsplanen pkt. 2.1 for omsøkte tiltak.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

**VEDTAK:****SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen pkt. 2.1. Det vises til ovennevnte begrunnelse.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Avfallet fra rivingen må enten gjenvinnes eller leveres til godkjent mottak.

**Tildeling av ansvarsrett**

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

NOR HUS AS for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Støren Treindustri AS for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

VVS Union AS for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Lars Høyem AS for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 1

Tiltakshaver Frode Berg gis personlig ansvarsrett for prosjektering og utførelse av grunnmur og våtromsarbeider og kontroll av disse arbeidene.

**Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.**

Foretakene som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

**Utstikking og høydefastsettelse**

Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 05.01.07 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

*Gebyrer og avgifter*

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

*Kontroll*

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

*Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

*Bortfall av tillatelse*

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Ola Halle  
saksbehandler

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

Wenche By og Frode Berg, Martin Haugens veg 19, 7070 BOSBERG

## MELDING OM IGANGSETTING

Vår ref.: 07/1083  
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **Martin Haugens veg 19 Gnr.: 261 Bnr.: 6**  
Arbeidets art: **Enebolig**  
Ansvarlig søker: **Nor Hus AS**  
Tiltakshaver: **Wenche By og Frode Berg**

I henhold til delingsloven og forskrift til delingsloven av 19.10.1979 skal kommunen melde fra til GAB-systemet blant annet ved igangsetting av nybygg, tilbygg, påbygg og riving.

På bakgrunn av dette ber byggesakskontoret Dem vennligst om å sende denne melding om igangsetting til Trondheim kommune, byggesakskontoret, 7004 Trondheim.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at eier/rettighetshaver, i medhold av forskrift til delingsloven av 19.10.1979, kan pålegges å framskaffe nødvendige opplysninger.

Tiltaket igangsettes \_\_\_\_\_

Underskrift \_\_\_\_\_

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

### Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

### Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

---

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak