



Arealbruk

Frode Lund

7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.

4370/2013/23/001/KRISOR

Dato

04.03.2013

TILLATELSE TIL TILTAK PÅ GNR. 23 BNR. 1, BOLIG

Saksområdet er delegert til rådmannen, jevnfør kapittel IV, punkt 6, i delegasjonsreglementet.

Saksnr.:	2011/1614	Ansvarlig søker:	Frode Lund
Eiendom:	Gnr. /bnr.	Tiltakshaver:	Harneshaug/Christensen
Vedtak nr.:	13/39	Søknadsdato:	15.02.2013
Saksbehandler:	Kristin Sørensen	Komplett dato:	15.2.2013

Dokumenter i saken:

Søknad om tillatelse til tiltak med vedlegg mottatt 15.2.2013 ligger til grunn for behandlingen.

Byggesakens bakgrunn:

Tiltaket gjelder et våningshus på en landbrukseiendom. Denne boligen fikk byggetillatelse 19.7.1994. I januar 2000 registrerte kommunen at kun grunnmuren var oppført, og tilskrev Helge Askhund om den manglende fremdriften, og konsekvensen dette hadde for tillatelsen. Dette resulterte i en forlengelse av byggetillatelse til 31.12.2000.

Etter dette er det arbeidet på boligen uten nødvendig tillatelse og boligen er enda ikke i sin helhet fullført. Eiendommen har skiftet eier to ganger, og nåværende eier bor i denne boligen uten brukstillatelse.

Eier var i kontakt med kommunen høsten 2011, og søknadsplikt ble konstatert og formidlet muntlig og pr. e-post. Da søknad ikke ble levert, ble eier tilskrevet i brev av 13.11.2012, og informert om ulovlig bruk og konsekvens av dette.

Søknaden:

I søknad av 15.2.2013 omsøkes denne boligen på nytt. Denne gang med nye tegninger, som viser innredet boligenhet fordelt på hele hovedetasjen, samt deler av sokkeletasjen. Deler av sokkeletasjen er ikke innredet, og presenteres som fremtidig selvstendig boenhet.

Av søknaden fremkommer det at boligen har et bebygd areal på 179,4 m² og et bruksareal på 326,8 m².

Vurdering av søknaden og tiltaket:

Det er ikke gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad, dette finner vi i orden da det fremstår som klart at ingen nabointeresser blir berørt av tiltaket.

Dette er en meget spesiell byggesak der mye er gått galt underveis. Den søknaden vi nå har mottatt innebærer et ønske om godkjenning basert på gammel tillatelse, etter ny vurdering av byggt teknisk fagkyndig. Frode Lund har dokumentert at han er kvalifisert til å foreta en teknisk vurdering av bygget. Den vurdering han har foretatt er begrenset til de observasjoner han kan gjennomføre uten store inngrep i bygget. Han har lagt stor vekt på vurdering av brann- og konstruksjonssikkerhet.

Det er avdekket mangler ved bæring, og ved vindu i sokkeletasjen. Det anføres at dette planlegges utført i forbindelse med innredning av sokkelleilighet, uten at dette er tidfestet.

Avløpsanlegget er i følge den tekniske rapporten utført med bruk av 7 m³ slamavskiller og infiltrering i grunn like ved. Det er ikke søkt om utslippstillatelse.

Konklusjon:

Kommunen ser at det ikke er hensiktsmessig, eller nødvendig, med formelle ansvarsretter for prosjektering og utførelse i denne byggesaken, jfr. pbl. § 23-1 3. ledd. Kommunen ser også at denne byggesaken er meget spesiell og at nødvendig sikkerhet for nåværende og fremtidige beboere kan ivaretas gjennom teknisk rapport.

Søknaden synes å forutsette at dette regimet også kan aksepteres for de arbeider som ikke er gjennomført, samt for avløpsanlegg og utslipp - dette kan ikke kommunen akseptere. Sokkelleiligheten må omsøkes på vanlig måte, med ansvarsretter for alle funksjoner/oppgaver i tiltaket. Dette arealet vurderes nå som disponibel tilleggsdel i enebolig. Arbeidet med å gjøre om dette arealet til en leilighet kan ikke igangsettes uten nødvendig tillatelse.

Utslippstillatelse, samt tillatelse til tiltak for avløpsanlegg, må også omsøkes på vanlig måte. Vi legger til grunn at undersøkelse av eksisterende anlegg er utfordrende på vinters tid, og aksepterer derfor bruk av anlegget uten nødvendig tillatelse i noen tid. Dette vil si at vi vil gi midlertidig brukstillatelse for enebolig, med en konkret utløpsdato. Det er eiers ansvar at fullverdig søknad om utslippstillatelse, og tillatelse til tiltak, er levert senest 6 uker før denne fristen.

Vurdering av foretaket:

Frode Lund søker om lokal godkjenning for ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- ANS.SØK. Tiltaksklasse 1.

Foretaket har ikke sentral godkjenning. Foretaket angir at de har system som sikrer etterlevelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr byggesaksforskriften § 10-1. De angir også at de har dokumentasjon som på en oversiktlig måte synliggjør at de oppfyller dette systemkravet. Det fremkommer av søknaden at foretaket har en samlet kompetanse, jfr kravene i byggesaksforskriften kapittel 11, som er tilstrekkelig for alle oppgaver under den omsøkte ansvarsretten. Foretaket angir i sin søknad at de har utarbeidet en tiltaksplan, og at tilstrekkelige oppgaver er satt av til dette tiltaket.

Administrativt vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak godkjennes på følgende vilkår:

- Fullverdig søknad om utslippstillatelse, samt søknad om tillatelse til tiltak for avløpsanlegg, må leveres i god tid før utløpsdato for midlertidig brukstillatelse.
- Dette er en enebolig, med 1-en bruksenhet. Uinnredet areal i sokkeletasje er godkjent som tilleggsdel. Enhver bruksendring av dette arealet må omsøkes - og tillatelse må være gitt før arbeider kan igangsettes.

Søknaden om ansvarsrett som ansvarlig søker godkjennes.

Denne tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Vedtaket er fattet i medhold av pbl. § 21-4, samt Bjugn kommunes delegeringsreglement.

Ansvar:

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr plan- og bygningsloven § 21-10.

Klagerett: 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 til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen

Ingrid Verbaan
enhetsleder

Kristin Sørensen
saksbehandler