



Arealbruk

Fosen Hus As
Att. Atle Johnsen

7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.

6427/2013/20/561/KRISOR

Dato

08.04.2013

TILLATELSE TIL TILTAK PÅ GNR. 20 BNR. 561, ENEBOLIG OG GARASJE

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

Saknr.:	2013/730	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom:	Gnr. 20 bnr. 561	Tiltakshaver:	Jan Kenneth Rødsjøsether
Vedtak nr.:	13/60	Søknadsdato:	11.03.2013
Saksbehandler:	Kristin Sørensen	Komplett dato:	04.04.2013

Dokumenter i saken:

Søknad om tillatelse til tiltak med vedlegg mottatt 11.3.2013, samt etterspurt søknad om dispensasjon mottatt 4.4.2013 ligger til grunn for behandlingen.

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder enebolig og frittstående garasje. Tiltaket medfører i følge søknaden et bebygd areal på 178,7 m².

Eneboligen er i to etasjer, og den har et bruksareal på 193,2 m². Garasjen er i en etasje og har et bruksareal på 29,9 m².

Denne boligen har saltak med takvinkel på 34 grader. Tegningene er noe mangelfulle da gesimshøyder og mønehøyder ikke er påført. Etter målinger i tegningene legger vi til grunn for saksbehandlingen at:

- mønehøyde på bolig er 6,2 meter
- gesimshøyde for bolig er 3,0 meter
- mønehøyde på garasje er 4,6 meter

Eiendommen skal ha atkomst fra kommunal vei, vann fra offentlig vannverk og avløp skal ledes til offentlig avløpsanlegg.

Vurdering av tiltaket:



Postadresse

Rådhuset

7160 Bjugn

Besøksadresse

Alf Nebbs gt. 2

Telefon

72519500

Telefaks

72519501

E-post

postmottak@bjugn.kommune.no

Internett

www.bjugn.kommune.no

Bankoivn

8650 48 01219

Denne eiendommen grenser mot boligeiendom mot nord. Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad til denne naboen, denne har samtykket til tiltaket.

Dispensasjonssøknad:

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Prestdalen (B4), Botngård . Reguleringsplanens bestemmelser angir at det på denne tomte kan bygges bolig i en etasje, med mønehøyde inntil 5,5 meter. Eneboligen som er omsøkt har to etasjer og en mønehøyde på 6,2 meter. Tiltaket vurderes å ikke være i samsvar med planen.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet, og naboen har samtykket til tiltaket. Nabohuset er også i to etasjer. Tiltakshaver ønsker denne boligen, og ansvarlig søker anfører at arealøkonomi er grunnen til at han ønsker bolig i to etasjer.

Vi legger til grunn at her er bestemmelsene om mønehøyde og etasjeantall motivert av et ønsket om at boligene ikke skal fremstå som ruvende i terrenget - rent estetisk sett - samt et ønske om å sikre utsikt fra nabotomt.

Vi kan ikke se at denne boligen vil fremstå som ruvende, eller uforholdsmessig høy, det faktum at også boligen på nabotomta er i to etasjer tilsier at denne søknaden er kurant. På denne bakgrunn kan denne søknaden behandles administrativt.

Plassering i høyde og plan:

Det er levert dokumentasjon som viser prosjektert plassering i høyde og plan.

Visuelle kvaliteter:

Tiltaket er tilfredsstillende utformet med hensynt til estetiske krav i forhold til seg selv og i forhold til de bygde og naturgitte omgivelser.

Gjennomføringplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. Alle oppgaver for prosjektering er utkvittert ved levering av søknad.

Vurdering av foretakene:

Fosenhus AS søker om tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- ANS.SØK. Tiltaksklasse 1.
- PRO - arkitektur, tomteteknikk og bygningskonstruksjoner. Tiltaksklasse 1.
- UTF - all tomteteknikk og alle bygningskonstruksjoner. Tiltaksklasse 1.

Foretaket har sentral godkjenning som samsvarer med omsøkte funksjoner/oppgaver. Foretaket angir i sin søknad at de har utarbeidet en tiltaksplan, og at tilstrekkelige kvalifikasjoner er satt av til tiltaket.

Johnsen VVS AS søker om tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- PRO - sanitæranlegg. Tiltaksklasse 1.
- UTF - sanitæranlegg. Tiltaksklasse 1.

Foretaket har sentral godkjenning som samsvarer med omsøkte funksjoner/oppgaver. Foretaket angir i sin søknad at de har utarbeidet en tiltaksplan, og at tilstrekkelige kvalifikasjoner er satt av til tiltaket.

Rædergård AS søker om tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Obligatorisk kontroll - våtrom, byggetthet. Tiltaksklasse 1.

Foretaket har sentral godkjenning som samsvarer med omsøkte funksjoner/oppgaver. Foretaket angir i sin søknad at de har utarbeidet en tiltaksplan, og at tilstrekkelige kvalifikasjoner er satt av til tiltaket. Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Administrativt vedtak:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om etasjeantall og mønehøyde innvilges. Det er ved vurderingen lagt avgjørende vekt på tidligere forvaltningspraksis i samme område, og naboens samtykke.

Søknad om tillatelse til tiltak godkjennes. Ansvarsretter tildeles som omsøkt.

Denne tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Vedtaket er fattet i medhold av pbl. §§ 19-2 og 21-4, samt Bjugn kommunes delegeringsreglement.

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.

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

Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt faller tillatelsen bort, jfr plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder dersom igangsatte arbeider innstilles i lengre tidsrom enn 2 år.

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