

## Arealbruk

Frode Lund

Deres ref.

Vår ref.  
13761/2014/25/038/TROLAN

Dato  
30.09.2014

### TILLATELSE TIL TILTAK - BRUKSENDRING TIL BOLIGFORMÅL, GNR. 25, BNR. 38

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

|                       |                 |                         |            |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|------------|
| <b>Saksnr.:</b>       | 2011/533        | <b>Ansvarlig søker:</b> | Frode Lund |
| <b>Eiendom:</b>       | Gnr. 25/bnr. 38 | <b>Tiltakshaver:</b>    | RITRO DA   |
| <b>Vedtak nr.:</b>    | 14/111          | <b>Søknadsdato:</b>     | 30.03.2011 |
| <b>Saksbehandler:</b> | Trond Langseth  | <b>Komplett dato:</b>   | 17.09.2014 |

#### Dokumenter i saken:

Diverse dokumenter fra 2004 og til i dag ang. manglende søknad om bruksendring, via ulovlighetsoppfølging, fram til en søknad om bruksendring som ble komplettert 17. september 2014 med «brannteknisk konsept».

#### Bakgrunn og innhold:

Søknaden gjelder bruksendring av "gammelbanken" i Botngård, gnr. 25, bnr. 38. I denne saken er det korrespondanse tilbake til 2004, der det ble påpekt at bygningen ble tatt i bruk til beboelse uten at det er gitt tillatelse til bruksendring. Det som har kommet fra tiltakshaver av dokumentasjon har i flere omganger blitt ansett som mangelfullt av kommunen.

I "nyere tid" har det kommet en søknad om bruksendring datert 30.03.2011, som ble ansett som mangelfull av kommunen. Ansvarlig søker var da Arnt Erik Teigen. Etter at dette på nytt ble fulgt opp fra august 2013, har Frode Lund overtatt som ansvarlig søker.

Det er innredet fem leiligheter i bygget: to i første etasje, to i andre og en i tredje. I kjelleren er det boder og fellesrom.

Et situasjonskart viser foreslått areal for parkering og utomhusopphold. Det foreslås å avsette 6 parkeringsplasser mot "Sæterbekksvingen", som i dag tjener som adkomst til 5 boliger lengre opp i veien. I tillegg er det avsatt 2 parkeringsplasser nord på tomta, med adkomst fra fylkesvei 131 (felles adkomst med gnr. 25, bnr. 37). Areal for utomhusopphold og lek er avsatt øst for bygget, mot Sæterbekksvingen. Nabo gnr. 25, bnr. 37 har bekreftet skriftlig at hun ikke ønsker adkomst øst for "gammelbanken", slik den framgår av reguleringsplanen.

«Brannteknisk konsept» sier at alle branncellebegrensende konstruksjoner er kledd med dobbel gips. Alle leilighetene skal ha tilstrekkelige rømningsveier, det er røykdetektorer på hvert oppholdsrom, som er koblet til en felles sentral, og hver leilighet har et 6-kilos pulverapparat.

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Det er i følge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden.

### **Vurdering av tiltaket:**

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for "Sætergrenda", under formål "Bolig/forretning, kontor med mer". Tiltaket vurderes å være i samsvar med planen når det gjelder omsøkte formål.

Søknad om omdisponering har vært etterspurt i 10 år fra kommunens side, og en har ikke mottatt ønsket dokumentasjon. Leilighetene forutsettes nå å være i forskriftsmessig stand, ut fra den dokumentasjon som foreligger.

Saken er ikke forelagt andre offentlige myndigheter.

### Tekniske og funksjonelle forhold:

Ut fra foreliggende dokumentasjon forutsettes at bygget er i forskriftsmessig stand, i alle fall i henhold til forskriften som gjaldt på den tiden omdisponeringen ble foretatt.

Når det gjelder forslaget til utomhusplan, mener rådmannen at dette kan aksepteres. Parkering med innkjøring fra Sæterbekksvingen anses kurant. Avstanden fra vegen til bygget er mer enn 6 meter, og parkering av vanlige personbiler her vil ikke komme i konflikt med trafikken på veien.

### Gjennomføringplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. Oppgaven prosjektering av hele prosjektet er utkvittert ved levering av søknad.

Kommunen vil trolig ha en videre oppfølging når det gjelder langvarig brudd på plan- og bygningsloven i denne saken.

### **Vurdering av foretakene:**

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

- Ansvarlig søker. Tiltaksklasse 1.
- Prosjekterende - hele tiltaket. 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/ressurser vil bli satt av til tiltaket.

Johnsen VVS søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Utførende - VVS. 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/ressurser vil bli satt av til tiltaket.

Teigen Bygg AS søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Utførende - tømrerarbeid. 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/ressurser vil bli satt av til tiltaket.

### **Administrativt vedtak:**

Bjugn kommune gir tillatelse til bruksendring til boligformål for gnr. 25, bnr. 38 som omsøkt.

Lokal godkjenning og ansvarsretter tildeles som omsøkt.

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

### **Tilsyn:**

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven kap. 25.

### **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.

Med hilsen

Kjell Vingen  
enhetsleder

Trond Langseth  
byggesaksbehandler

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