

Arealbruk

Nordbohus/Systembygg AS

Postboks 100
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.
14208/2007/33/030/KJEVIN

Dato
02.07.2007

TROND TOM LYSØ OG MONICA AUNE - SØKNAD OM RIVING AV RESTER ETTER BRANN, RIVING AV GARASJE OG OPPFØRING AV BOLIGHUS PÅ GNR. 33, BNR.30

Saksområdet er delegert til rådmannen, jamfør kapittel IV punkt 5 i delegasjonsreglementet vedtatt 11.09.01, og videre til etatsjef for næring og drift i dokument datert 17.09.01.

Saksnr.:	07/1787	Ansvarlig søker:	Systembygg AS
Byggested:	Gnr. 33/bnr. 30	Tiltakshaver:	Trond Tom Lysø og Monica Aune
Vedtak nr.:	07/76	Søknadsdato:	14.05.2007
Saksbehandler:	Kjell Vingen	Komplett dato:	02.07.2007

Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om tillatelse til riving av rester etter brann, riving av eksisterende garasje og oppføring av ny bolig.

Den nye boligen skal ha et bruksareal på 287 m². Bygget skal ha valmet tak med takvinkel på 22°. Gesims- og mønehøyde er oppgitt til henholdsvis 5,77 meter og 7,77 meter.

Adkomst skal skje fra fylkesvei og gir ikke endrede avkjøringsforhold fra tidligere. Vann skal tas fra offentlig vannverk og avløp er oppgitt og føres til privat avløpsanlegg.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om lystilgang for to av soverommene.

Det har ikke kommet merknader til nabovarslingen.

Det søkes om ansvarsrett for Systembygg AS, for hele tiltaket, både som ansvarlig søker, for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse.

Vurdering:

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Høybakken og har status som offentlige bygninger. Dette er tomte for den tidligere skolen i Høybakken. Dette bygget brant ned i fjor. Slik situasjonen er i dag er ikke tomte aktuell for skoleformål lenger og det er derfor naturlig å dispensere fra reguleringsbestemmelsene og tillate oppføring av bolig på tomte. Kravet i reguleringsbestemmelsene for areal til offentlige bygninger på én biloppstillingsplass per 25 m² gulvflate, anses heller ikke å være av aktualitet.

Riving av rester etter brannen og riving av eksisterende garasje anses som kurant.

Den omsøkte boligen er innenfor de bestemmelser som gjelder for boliger i reguleringsplanen for Høybakken. Avstand til veimidte er nå økt og tilfredsstillende reguleringsbestemmelser med minsteavstand på 20 meter.

Når det gjelder lystilgang heter det i § 8-35 i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK):

Alle rom skal ha tilfredsstillende tilgang på lys uten sjenerende varmebelastning. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre oppholds- og arbeidssituasjonen tilsier noe annet.

I søknaden om dispensasjon fra denne bestemmelsen er det nok de preksepterte løsningene i veilederen det siktes til. Selve forskriften setter ingen konkrete krav, men bruker formuleringen "tilstrekkelig tilgang på lys". Kommunen behandler ikke dette som en dispensasjon da vår holdning er at det er ansvarlig prosjekterende som må avgjøre om forskriften krav om tilstrekkelig tilgang til lys er tilfredsstillende.

Når det gjelder avløp finner vi det mest hensiktsmessig at dette føres til offentlig avløpsanlegg.

Systembygg AS har sentral godkjenning og kan tildeles de omsøkte ansvarsretter.

Vedtak:

Bjugn kommune, ved rådmannen, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 93 tillatelse til riving av rester etter tidligere hovedbygg, etter brann, og riving av eksisterende garasje på eiendommen gnr. 33, bnr. 30.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 93 gis tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 33, bnr. 30. Det vises til søknad mottatt 18.05.2007, med vedlegg.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan for Høybakken fra areal til offentlige bygninger til boligformål. Med hjemmel i samme paragraf gis også dispensasjon fra kravet om antall biloppstillingsplasser for offentlige bygninger, og kravet til biloppstillingsplasser settes til det som gjelder for boliger (jmfør reguleringsbestemmelsene § 12).

Med hjemmel i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 16 gis Systembygg AS ansvarsrett for hele tiltaket, både som ansvarlig søker, for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 70 skal bygningens plassering og høyde godkjennes av kommunen på plassen. Høyde og plassering kan skje i henhold til det som går fram av søknaden.
2. Adkomst skal skje fra fylkesvei.
3. Vann skal tas fra offentlig vannverk.
4. Avløp skal føres til offentlig avløpsanlegg. For avløp gjelder retningslinjer for behandling og utslipp av kloakkavløp i Bjugn kommune, vedtatt av hovedutvalg for næring og drift den 11.09.2001.
5. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jmfør plan- og bygningsloven § 99.
6. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være

tilgjengelig på byggeplassen.

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jamfør forvaltningsloven § 27.

Vedtaket kan påklages, jamfør forvaltningsloven § 28 og plan- og bygningslovens § 15, 4. ledd.

Klagefristen er tre uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet og angi vedtaket det klages over, grunner som anføres for klagen og angi den eller de endringer som ønskes. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder blant annet bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Merknader:

Det er ikke samsvar mellom fasadetegninger og plantegning når det gjelder størrelse på enkelte vinduer. Det er vindusstørrelser oppgitt på plantegningen som er lagt til grunn for vedtaket.

Med hilsen

Bjørnar Groven
leder

Kjell Vingen
saksbehandler