



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Kjell Vingen

Ada Ragnhild Blomsø - angående oppføring av bolig

Vedlegg:

1. Søknad om endring av tillatelse - ny plassering av carport, med plan- og fasadetegninger, datert 28.01.2008.
2. Klage fra nabo, Frode Hellem, datert 12.02.2008.
3. Søknad om endring av tillatelse - endring av mønehøyde, datert 20.02.2008.
4. Redegjørelse fra Ingeniørfirma IBTECH angående avvik, datert 20.02.2008.

Sakens bakgrunn og innhold:

I vedtak 07/24, av 22.03.2007, ble det gjort følgende vedtak:

Bjugn kommune, ved rådmannen, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 93 tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 15, bnr. 27. Det vises til søknad mottatt 28.02.2007, med vedlegg.

Med hjemmel i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 16 gis Ingeniørfirma IBTECH Inge Blomsø lokal godkjenning for ansvarsrett. Ingeniør IBTECH Inge Blomsø tildeles ansvarsrett 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. Byggets mønehøyde skal maksimalt ligge på samme nivå som mønehøyden til bolig på naboeiendommen gnr. 15, bnr. 26.*
2. *Tiltaket ligger innenfor linje for maksimalt støynivå og spesielle innredningsmessige tiltak med hensyn til soverom og andre støyømfintlige rom må foretas, jamfør reguleringsbestemmelsene.*
3. *Adkomst skal skje via kommunal vei.*
4. *Vann skal tas fra offentlig vannverk.*
5. *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.*
6. *Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 99.*
7. *Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jamfør 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.

Etter ønske fra ansvarlig søker om endret plassering av bygget, ble det den 12.04.2007 foretatt befaring på tomte der Inge Blomsø, som representant for ansvarlig søker, var til stede sammen med Bjørnar Groven og Kjell Vingen, fra Bjugn kommune. Bygget ble på bakgrunn av befaringen godkjent plassert inntil seks meter oppover på tomte i forhold til opprinnelig omsøkt, det vil si i nordvestlig retning. Det ble presisert at vilkåret angående nivå på mønet i vedtak 07/24, er uendret. Dette går fram av vårt brev av 12.04.2008.

Den 11.02.2008 mottar vi søknad fra ansvarlig søker, Ingeniørfirmaet IBTECH, om endring av tiltaket. Endringen går ut på flytting av carport slik at den danner forlengelse av byggets vestfasade. Opprinnelig utgjorde carporten deler av østfasaden. Innkjøring i carporten skjer da fra motsatt side.

Som reaksjon på nabovarsel i søknaden om endring mottar vi den 12.02.2008 merknad fra nabo, Frode Hellem, som klager på at det oppførte bygger har større høyde enn det som vedtaket tilsier. Dette er ingen klage på den omsøkte endringen, men den gjør oss oppmerksom på at igangsatt tiltak ikke er i henhold til tillatelsen.

Kontrollmåling av nivået for mønet ble kontrollmålt av Bjørnar Groven og Kjell Vingen den 19.02.2008. Målingen viser at mønet for det aktuelle bygget ligger 0,90 - 1,00 meter over det som er satt som maksimal høyde i vedtaket.

Den 22.02.2008 mottar vi nok en søknad fra Ingeniørfirmaet IBTECH om endring av tiltaket. Denne søknaden dreier seg om tillatelse til at nivået for mønet heves med en meter. I tillegg er det fra Ingeniørfirmaet IBTECH, ved Inge Blomsø, mottatt en redegjørelse, datert 20.02.2008, angående at iverksatt tiltak er høyere enn det vedtaket tillater. I følge Blomsø er avviket på 0,6 meter. Av redegjørelsen går det fram at feilen har oppstått ved at det er gjort en regnefeil i forbindelse med planering av tomte. Grunnmurselement og fundament under ferdig betonggulv på til sammen 610 millimeter er ikke tatt med i beregningen.

Vurdering:

I forkant av vedtaket er det gjort en grundig vurdering av høyden på bygget, og hva som kunne aksepteres av nivå for mønet. Dette ble gjort både ut fra visuelle hensyn og av hensyn til de nærmeste omgivelsene.

Det at bygget har fått et nivå på mønet som ligger om lag en meter over det som er sakt i vedtaket, er å betrakte som en ulovlig byggesak. Spørsmålet er så hvilke konsekvenser ulovligheten har for omgivelsene og hvilke reaksjoner dette skal føre med seg.

Det kan tenkes følgende reaksjoner, eventuelt en kombinasjon av disse:

- Byggestopp og pålegg om at bygget bringes i samsvar med vedtaket. Eventuelt oppfølging med tvangsmulkt etter vanlige prosedyrer.
- Det må finnes avbøtende tiltak som reduserer høyden, eller bidrar til å dempe inntrykket av bygget i forhold til omgivelsene. Dette må i så fall behandles som en endring av tiltaket.
- Bygget tillates oppført med den mønehøyden som nå er anlagt, en meter over det som er satt som maksimal mønehøyde i vedtaket. Det betyr at søknad om endring av tiltaket, heving av nivået for mønet med en meter, tillates.
- Tilbaketrekking av ansvarsrett, eventuelt krav om annen kontrollform og rapportering til den sentrale godkjenningsordningen (kan gjøres selv om foretaket ikke har sentral godkjenning).

- Vurdering av om det skal få konsekvenser for tildeling av ansvarsrett ved eventuelt nye søknader om ansvarsrett fra Ingeniørfirmaet IBTECH.

Den aktuelle tomte er nokså eksponert, og bygget slik det framstår er nokså ruvende, spesielt sett vestfra. Kostnadene med å bringe bygget i samsvar med vedtaket må antas å være betydelige. Vurderingen blir da om ulempene med tiltaket, slik det er oppført, er så store at de står i forhold til kostnadene med omgjøring. Det er også grunn til å gjøre en vurdering av hva som kunne ha kommet av bygg på tomte ut fra det som reguleringsplanen tillater.

Reguleringsplanen tillater bygg med underetasje, der terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Videre tillates pulttak på denne tomte og takvinkel på 27°. Bygningsmyndighetene kan i tillegg tillate andre typer tak og takvinkel over 27°. Husplassering, høyde og etasjetall skal bestemmes av bygningsmyndighetene.

Tomte er utfordrende å bebygge på grunn av tomtas topografi og at det settes ytterligere begrensninger i bebyggbarheten på grunn av støysonegrenser. Bygget har underetasje, og det er liten tvil om at tomte er egnet for dette. Bygget har en takvinkel, målt på tegning, på om lag 21°. Det samme bygget med takvinkel på 27° ville gitt en mønehøyde 1,1 meter over mønehøyden for bygget med takvinkel på 21°. Ut fra reguleringsbestemmelsene kunne det sann sett kommet et bygg som hadde større mønehøyde. En kommer likevel ikke utenom at det er kommunen som skal godkjenne høyder og i et slikt tilfelle ville det uansett vært en diskusjon av nivået bygget skal anlegges på.

Nabo, Frode Hellem, klager på at bygget er oppført i strid med vedtak og at bygget virker ruvende i miljøet, spesielt for dem som naboer. Det medfører nok riktighet at det er sett fra Hellems tomt, av nabotomtene, at bygget fremstår som mest ruvende. Imidlertid må det tas i betraktning at dette er en regulert tomt, og at det var forventet at det kom et boligbygg her. Det kan også bemerkes at den fastsatte høyden i vårt vedtak er satt etter at nabovarsel er sendt ut, og at den eksakte høyden ikke var kjent på tidspunktet for nabovarselet. Selv om det er overskridelsen av nivået på mønet som er tema i denne saken, er det likevel naturlig å trekke inn søknaden om endring av tiltaket der carport flyttes til forlengelsen av byggets vestfasade. Dette vurderes å gi en dempende effekt på den mest ruvende veggflaten som utgjør fasaden mot Hellems tomt. Carporten vil bryte opp denne flaten. Den samme effekten vil dette ha generelt for synsintrykket av bygget sett fra vest. På bakgrunn av ovennevnte kan ulempene for Hellen neppe vurderes å være betydelige.

Det er alvorlig at et foretak utfører et tiltak i strid med det som er vedtatt i byggesaken. I en totalvurdering av forholdet må det likevel vurderes slik at ulempene med tiltaket, slik det er oppført, ikke kan sies å stå i forhold til de kostnadene som etter all sannsynlighet følger av å bringe tiltaket i samsvar med tillatelsen.

Oppsummering:

Boligbygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 27 har et nivå på mønet som ligger cirka én meter over det som er fastsatt i vedtaket i byggesaken, vedtak 07/24 av 22.03.2007.

Det må gjøres en vurdering av ulempene denne ulovligheten har for omgivelsene, og hvilken reaksjon det skal svares med. Det må også vurderes om dette skal få konsekvenser for tildelte ansvarsretter.

Hovedutvalgslederens innstilling:

