

Arealbruk

FosenHus AS

7160 Bjugn

Deres ref.

Vår ref.
14351/2008/25/104/BJOGRO

Dato
11.07.2008

LAGUNEN BJUGN KF - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV HOTELL

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf kap. IV pkt. 5 i delegasjonsreglementet vedtatt 11.09.01 senest revidert 01.07.2008.

Saksnr.:	08/892	Ansvarlig søker:	FosenHus AS v/Håvard Sundseth
Byggested:	Gnr. 25/bnr. 104	Tiltakshaver:	Lagunen KF
Vedtaks nr.:	08/123	Søknadsdato:	09.04.2008
Saksbehandler:	Bjørnar Groven	Komplett dato:	10.07.2008

Sakens bakgrunn og innhold:

Lagunen i Bjugn KF søkte 09.04.2008 om rammetillatelse for oppføring av hotell på gnr. 25, bnr. 104 og 111.

I brev av 24.06.2008 søker FosenHus AS om tillatelse til grunn og fundamenteringsarbeider.

Hotellet skal ha et bruksareal på 1130 m² fordelt på to etasjer med et bebygd areal på 660 m².

Bygget har en gesimshøyde på 6,70 m og en takvinkel på 26 grader.

Bygget har, etter endringer sist uttegnet 07.07.2008, 8 dobbeltrom og 5 enkeltrom i 1. etasje og 8 dobbeltrom og 7 enkeltrom i 2. etasje. De fleste av enkeltrommene kan kombineres med dobbeltrommene ved siden av. Tre dobbeltrom i 1. etasje er tilrettelagt for personer med spesielle behov.

Hotellet inneholder forøvrig et konferanserom på 58 m² i 2. etasje og en spisesal/kjøkken i 1. etasje.

Byggeprosjektet krevde dispensasjon fra reguleringsplanen for Botngård Sentrum da det ville berøre område regulert til friområde.

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, behandlet søknaden i sak 08/24 den 06.05.2008 og ga der dispensasjon fra reguleringsplanen for



Postadresse Rådhuset
7160 Bjugn
Besøksadresse Alf Nebbs gt. 2

Telefon 72519500
Telefaks 72519501
E-post postmottak@bjugn.kommune.no
Internett www.bjugn.kommune.no
Bank giro 47050600075

Botngård sentrum vedr. omdisponering av et mindre friområde ved Botngårdselva til byggeformål og fra plan- og bygningslovens generelle krav om byggeavstand til nabogrense under forutsetning av at det ble sikret en passasje for allmennheten langs elva forbi tomta/hotellet.

Forøvrig listet utvalget opp 13 punkter som måtte være avklart for at rammetillatelse og igangsettingstillatelse skulle kunne gis.

Etter denne behandlingen har det vært en del korrespondanse mellom kommunen, tiltakshaver, hovedentreprenør og nå omsøkt ansvarlig søker og deres faglige konsulenter. Lagunen i Bjugn KF ved Inge Blomsø sto opprinnelig som ansvarlig søker. RG Prosjekt AS søkte opprinnelig om ansvarsrett som prosjekterende og kontroll av prosjekterende for branntekniske forhold. Slik ansvarsrett ble gitt av rådmannen 10.06.2008. Samme firma trakk sin ansvarsrett i brev av 17.06.2008. Denne tilbaketrekkingen ble behandlet og akseptert av rådmannen 18.06.2008.

Enkelte branntekniske tema ble avklart av RG Prosjekt AS før de trakk sin ansvarsrett. Etter dette er andre branntekniske forhold avklart i en dialog med ny omsøkt ansvarshavende for prosjektering og kontroll av prosjektering innen bygg og brann, Prosjektutvikling Midt-Norge AS.

FosenHus AS som hovedentreprenør har på vegne av tiltakshaver påtatt seg ansvaret med å sørge for videre dokumentasjon og tegninger i prosjektet.

Pr. dato har kommunen ikke mottatt oppdaterte målsatte tegninger og det gjenstår fortsatt en del forhold som må avklares eller dokumenteres før fullstendig byggetillatelse kan gis.

Det er framlagt følgende søknader om ansvarsrett:

- PRO og KPR Bygg og brann fra Prosjektutvikling Midt-Norge AS
- UTF og KUT Bygg og installasjoner fra FosenHus AS
- PRO og KPR Varme og sanitær fra Johnsen VVS
- UTF og KUT Varme og sanitær fra Johnsen VVS
- PRO og KPR Brannalarmanlegg fra FosenKraft Installasjon AS
- UTF og KUT Brannalarmanlegg fra FosenKraft Installasjon AS
- PRO og KPR Ventilasjonsanlegg fra Fosen Ventilasjon AS
- UTF og KUT Ventilasjonsanlegg fra Fosen Ventilasjon AS

Alle disse har sentral godkjenning i aktuelle tiltaksklasser.

Vurdering:

Det gjenstår fortsatt en del mangler vedr. tegninger og dokumentasjoner før alle tillatelser i en komplett byggetillatelse kan gis.

Etter rådmannens mening inneholder imidlertid framlagt dokumentasjon sammen med den skriftlige dialogen som har vært mellom partene, tilstrekkelige opplysninger til å kunne gi rammetillatelse for prosjektet og til å kunne gi igangsettingstillatelse for enkelte deler av tiltaket. Rådmannen må imidlertid legge til grunn enkelte forutsetninger for arbeidet og den videre prosjektering og dokumentasjon.

I forhold til de forutsetninger hovedutvalget la til grunn ved sin behandling i sak 08/24 er punktene 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 13 bedømt som imøtekommet gjennom dokumentasjoner.

For punktene 1, 2, 9, 10, 11 og 12 gjenstår det fortsatt helt eller delvis enkelte forhold som må avklares.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 95 a punkt 1 og i henhold til delegert myndighet, gir rådmannen på vegne av Bjugn kommune, rammetillatelse for tiltakets ytre og innvendige rammer for oppføring av hotell på gnr. 25, bnr. 104 og 111. Det vises til søknad om rammetillatelse fra Lagunen i Bjugn KF datert 09.04.2008 samt søknad om tillatelse til grunn- og fundamenteringsarbeider- betong/stål fra FosenHus AS datert 24.06.2008.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Før tiltak iverksettes må igangsettingstillatelse for det aktuelle tiltaket være gitt av kommunen.
2. Bygget må i henhold til plan- og bygningslovens § 70, plasseres nøyaktig som angitt på situasjonsskisse gitt som vedlegg E11 i søknad datert 09.04.2008.
3. Adkomst skal skje fra kommunal veg.
4. Vannforsyning skal tas fra kommunalt vannverk.
5. Avløp fra spillvann føres til kommunalt avløpsanlegg. Overvann kan føres i egen ledning til elva eller sjøen.
6. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 99.
7. Er arbeidet ikke igangsatt senest innen tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
8. Rammetillatelsen bygger på søknader datert 09.04.2008 og 24.06.2008 med tilhørende vedlegg og dokumentasjoner samt seinere skriftlige (herunder e-post) mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og konsulenter. Siste plantegninger er datert 07.07.2008, men siste målsatte tegninger er datert 17.01.2007 med manuelle påtegninger. Oppdaterte og målsatte tegninger må framskaffes for de tiltak som til enhver tid skal igangsettes.
9. De forutsetninger hovedutvalget la til grunn ved sin behandling i sak 08/24 i punktene 1, 2, 9, 10, 11 og 12 og som det fortsatt gjenstår helt eller delvis enkelte forhold knyttet til, må avklares før berørte tiltak ved prosjektet kan gjennomføres.

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

Vedtaket kan påklages, jf 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.

Merknad:

Denne behandling sammen med igangsettingstillatelser, godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal være tilgjengelige på byggeplassen.

Med hilsen

Bjørnar Groven
leder arealbruk