

Arealbruk

Skogholt Boligprosjektering AS

Granåsveten 1
7048 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
15431/2010/71/032/KJEVIN

Dato
30.07.2010

MIDT-NORGE EIENDOM - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV RORBUER

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

Saksnr.:	2006/5138	Ansvarlig søker:	All-Rør AS
Eiendom:	Gnr. 71/bnr. 32	Tiltakshaver:	Midt-Norge Eiendom AS
Vedtaks nr.:	10/125	Søknadsdato:	04.05.2010
Saksbehandler:	Kjell Vingen	Komplett dato:	22.07.2010

Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om tillatelse til oppføring av rorbuer med fire utleieenheter på eiendommen gnr. 71, bnr. 32. Bruksareal er oppgitt til 375,3 m². Taket skal være saltak med takvinkel på 32°. Gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,7 meter og 9,0 meter.

Bygget skal plasseres to meter fra nabogrense. Det foreligger skriftlig erklæring fra nabo, som tillater slik plassering.

Adkomst skal skje etter privat veg, vann skal tas fra offentlig vannverk og avløp skal føres til privat avløpsanlegg.

Merknader til nabovarslingen foreligger fra Roald Røhmen, datert 17.03.2010, 27.04.2010 og 20.07.2010:

Røhmen fremholder i sine merknader følgende:

- Tiltaket ligger i hundremetersbeltet langs sjø, noe som krever dispensasjon fra byggeforbudet. Det vises også til vedtak i Bjugn kommune om at bare bygging for utleie kan bygges innenfor hundremetersbeltet langs sjø.
- Dersom bygget er tenkt til utleie har ikke utleierne veirett.
- Bygningen er så stor at den skjemma utsikten til sjøen. Det vises spesielt til byggets høyde som gir et bygg som er dominerende og skjemmende.

Det søkes om ansvarsrett for:

- Skogholt boligprosjektering AS som ansvarlig søker samt for prosjektering og kontroll av prosjektering for hele tiltaket med unntak av VVS-installasjoner.
- All-Rør AS for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse for VVS-installasjoner.

Vurdering:

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Valvik. Det berørte arealet er avsatt til kombinert formål; naust og utleieenheter.

Reguleringsbestemmelsene gir ingen føringer for høyder på bygg innenfor aktuelle formålsgrenser. Det er da plan- og bygningslovens bestemmelser om høyder som må legges til grunn. Generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven for høyder er gesimshøyde på maksimalt 8,0 meter og mønehøyde på maksimalt 9,0 meter.

Opprinnelig søknad omfattet et bygg med mønehøyde på 9,5 meter. I sak 10/33, den 27.05.2010, i Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk ble søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens bestemmelser om høyder på bygninger avslått.

Tiltaket slik det nå omsøkes, er i henhold til reguleringsbestemmelsene. På bakgrunn av dette avvises merknad fra Røhmen om at saken må behandles som dispensasjon fra byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjø.

Røhmen opprettholder sin merknad angående høyden av bygget, også etter at mønehøyde er redusert til 9,0 meter. Høyden på bygget slik det omsøkes, er i henhold til reguleringsbestemmelsene, jevnfør også vedtak i sak 10/33 i Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk. Røhmens merknader til høyde på bygget avvises med bakgrunn i dette.

Når det gjelder Røhmens merknader til vegrettigheter er dette et privatrettslig forhold som må avklares partene imellom.

Plassering av bygget nærmere nabogrense enn fire meter kan godkjennes da det foreligger skriftlig erklæring fra nabo som tillater slik plassering.

Foretak det søkes ansvarsrett for har sentral godkjenning og omsøkte ansvarsretter kan tildeles.

Vedtak:

Bjugn kommune, ved rådmannen, gir med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-4 tillatelse til oppføring av rorbu med fire utleieenheter på eiendommen gnr. 71, bnr. 32. Det vises til søknad mottatt 07.05.2010, med vedlegg og senere suppleringer.

Med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 29-4, tredje ledd, bokstav a, gis godkjenning for bygg inntil to meter fra nabogrense.

Med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-4, jevnfør § 23-1 og Forskrift om byggesaksbehandling tredje del, tildeles ansvarsrett for:

- Skogholt boligprosjektering AS som ansvarlig søker samt for prosjektering og kontroll av prosjektering for hele tiltaket med unntak av VVS-installasjoner.
- All-Rør AS for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse for VVS-installasjoner.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Tiltaket må ikke igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse.
2. I henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 29-4 skal bygningens plassering og høyde godkjennes av kommunen på plassen. Ansvarlig foretak tar kontakt for avtale om tid for befarig.
3. Adkomst skal skje via privat vei.
4. Vann skal tas fra offentlig vannverk.
5. Avløp skal føres til privat avløpsanlegg. For avløp gjelder bestemmelser gitt i forskrift om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften).
6. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse, jmfør Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10.

7. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jmfør Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-9. 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, jevnfør forvaltningsloven § 27.

Vedtaket kan påklages, jevnfør 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.

Med hilsen

Bjørnar Groven
leder

Kjell Vingen
saksbehandler

Kopi til:

Midt-Norge Eiendom AS	Rognbudalen 74	7092	TILLER
All-Rør AS	Postboks 106	7560	Vikhammer
Roald Røhmen	Nyveilia 122	7072	HEIMDAL