



Arealbruk

Norconsult
Att. Myklestad Paul

Deres ref.

Vår ref.
16834/2013/01/001/TROLAN

Dato
11.10.2013

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR LAGERBYGG/VARM GARASJE, PÅ GNR. 1 BNR. 1

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

Saksnr.:	2012/3038	Ansvarlig søker:	Norconsult AS
Eiendom:	Gnr. 1/bnr. 1	Tiltakshaver:	Forsvarsbygg
Vedtaks nr.:	13/207	Søknadsdato:	05.08.2013
Saksbehandler:	Trond Langseth	Komplett dato:	10.10.2013

Dokumenter i saken:

Søknad om tillatelse til tiltak med vedlegg mottatt 05.08.2013 ligger til grunn for behandlingen, samt annen relevant kommunikasjon og dokumentasjon i saken. Komplett dato refererer til at en har funnet at prosessen mot å oppfylle vilkår i rammetillatelsen har kommet så langt at saken kunne tas opp til behandling.

Beskrivelse av tiltaket:

Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for lagerbygg/varm garasje på Tarva. Rammetillatelse for dette og andre tiltak ble godkjent 05.06.2013, vedtak nr. 13/104. Det ble stilt som vilkår at garasjen "ikke (kan) igangsettes før pbl. § 20-1 1. ledd bokstav m) er oppfylt".

I rammetillatelsen ble bebygd areal (BYA) angitt til 80 m². I følgeskriv til søknad om igangsetting påpekes det at arealet er ca. 40 m² større enn omsøkt i rammetillatelsen " i det vi ved en feiltakelse ikke inkluderte areal i carport i oppgitt bygget areal". Ut fra mål på tegninger vedlagt søknaden er BYA ca. 127 m².

Garasjen har en største høyde på 4 meter, utført i stål og betong med flatt tak (ca. 9 graders helling). Garasjen har ikke innlagt vann.

Garasjen ligger ca. 100 meter fra sjø, og i LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Vurdering av tiltaket:

Det er ikke gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Dette er i orden, da ingen nabointeresser vil bli berørt av tiltaket, som er avklart med grunneier.

I vedtaket om rammetillatelse ble det stilt vilkår om at garasjen, og eventuelle andre tiltak som kun skal benyttes av Forsvaret, ikke kan "igangsettes før plan- og bygningsloven. §20-1 1. ledd bokstav m) er oppfylt. Det vil si at det må inngås en festeavtale som blir delingsbehandlet i kommunen.

Det er igangsatt en prosess for å registrere en festeavtale på bygget. Kommunen har behandlet en søknad om punkt feste. Trolig blir det i stedet opprettet en festetomt med to teiger, der en observasjonshytte like ved inngår som den andre teigen. Ut fra at prosessen er godt i gang, og partene er enige, er det uproblematisk å godkjenne byggesaken med et vilkår om at festetomten blir opprettet.

I forbindelse med behandlingen av rammetillatelsen, ble uttalelsene fra sektormyndighetene vurdert. Fylkesmannen var av den oppfatning at de planlagte tiltakene trenger planavklaring, enten ved reguleringsplan eller dispensasjon. Det ble konkludert med at de omsøkte tiltakene (der masseuttak senere ble tatt ut) kunne underlegges dispensasjonsbehandling. Forsvarsbygg har levert en begrunnet søknad om dispensasjon, der de søker dispensasjon fra kravet om reguleringsplan, og fra byggeforbudet innenfor 100-meterssonen mot sjø. De kommer også bl. a. inn på konsekvenser for kystlynghei, og avtaler med grunneier.

Hovedutvalg for arealbruk og drift hadde 14.05.2013 en behandling av rammesøknaden, der innholdet i søknaden ble drøftet. Administrasjonen fikk da fullmakt til å avgjøre "søknaden og dens dispensasjoner". Dette forutsatte at ingen nye spørsmål som fordret politisk vurdering ble avdekket i den videre prosessen.

Tiltaket ligger trolig litt i underkant av 100 meter fra sjø. Det må derfor dispenseres fra § 1-8 i plan- og bygningsloven. Tiltaket ligger også i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det må derfor dispenseres fra arealformålet i kommuneplanen.

I administrativ behandling av rammesøknaden 05.06.2013 ble det dispensasjonsspørsmålet vurdert, og det ble i saksutredningen lagt til grunn at dispensasjon kunne innvilges. Det ble i vedtaket imidlertid ikke konkret gitt dispensasjon.

Herværende søknad gjelder igangsettingstillatelse for en garasje med bebygd areal på ca. 127 m². Ut fra redegjørelsen fra søker, plasseres garasjen på areal med småskog, og berører ikke kystlynghei. Tiltaket er vurdert ut fra Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette er et forholdsvis lite tiltak. Ut fra søkers redegjørelser, kan en ikke se at dette kommer i konflikt med Naturmangfoldloven. Bygging i dette området gjøres kun i forbindelse med Forsvarets behov, og det vil ikke komme andre interesser inn i bildet.

Det har ikke kommet til vesentlige, nye momenter som nødvendiggjør politisk behandling, i henhold til vedtak i Hovedutvalg for arealbruk og drift 14.05.2013. Søknaden kan da behandles administrativt.

Plassering i høyde og plan:

Vi har mottatt plantegning og fasadetegninger, men ikke terrengsnitt. Ut fra situasjonsplanen ser imidlertid tomte grei ut, slik at omsøkte garasje kan bygges uten store terrenginngrep.

Gjennomføringplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. Oppgaven prosjektering av grunnarbeid og bygning er utkvittert ved levering av søknad.

Vurdering av foretakene:

I forbindelse med rammetillatelsen ble Norconsult AS godkjent for ansvarsrett som ansvarlig søker, og prosjektering av bygning og veg. Nye søknader om ansvarsrett:

Bjørn Norseth AS søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Ansvarlig prosjekterende, Graving og planering tomt-garasje. Tiltaksklasse 1.
- Ansvarlig utførende, Graving og planering tomt-garasje. Tiltaksklasse 1.

Gjul & Rabban AS søker om lokal godkjenning for ansvarsrett og tildeling av ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

- Ansvarlig prosjekterende, Garasje av stål og betong. Tiltaksklasse 1.
- Ansvarlig utførende, Garasje av stål og betong. Tiltaksklasse 1.

Foretakene 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:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Bjugn kommune ved rådmannen dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 og fra kommuneplanens arealdel, og gir igangsettingstillatelse for omsøkte garasje på gnr. 1, bnr. 1. Dette på følgende vilkår:

- Det må opprettes eget festenummer for garasjen, på bakgrunn av leieavtale med grunneier.

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.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr plan- og bygningsloven § 21-10.

Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt faller tillatelsen bort, jfr plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder dersom igangsatte arbeider innstilles i lengre tidsrom enn 2 år.

Klagerett: Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Bjugn kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen

Kjell Vingen
enhetsleder

Trond Langseth
byggesaksbehandler

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