

Arealbruk

Tømrermester Rune Rødsjø

Lillemo
7113 Husbysjøen

Deres ref.

Vår ref.
2778/2007/20/518/KJEVIN

Dato
07.02.2007

LENA OG TORE MYHRE - SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG

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.

Saknr.:	07/324	Ansvarlig søker:	Tømrermester Rune Rødsjø
Byggested:	Gnr. 20/bnr. 518	Tiltakshaver:	Tore og Lena Myhre
Vedtaks nr.:	07/11	Søknadsdato:	21.01.2007
Saksbehandler:	Kjell Vingen	Komplett dato:	24.01.2007

Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 20, bnr. 518. Bygget er tenkt oppført i tre etasjer, inklusive sokkeletasje, med bruksareal på 284 m². Tomteutnytingsgraden blir ut fra dette 24 %. Taket skal være saltak med takvinkel på 38°. Gesims- og mønehøyde er på tegning målt til henholdsvis om lag 4,6 meter og om lag 7,6 meter.

Det søkes om ansvarsrett for tømrermester Rune Rødsjø både som ansvarlig søker, for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse.

På kvittering for nabovarsel har samtlige naboer krysset av for at de samtykker i tiltaket.

Vurdering:

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Botngård sentrum – nord. Reguleringsbestemmelsene tillater enetasjes bolighus, men at det kan tillates innredet underetasje der terrenget ligger til rette for det. Maksimal gesimshøyde er satt til 3,5 meter, og bygget skal ha saltak med takvinkel på 22°. Utnyttingsgraden skal for denne delen av planen ikke overstige 0,2.

Det omsøkte bygget avviker vesentlig fra det som tillates i henhold til reguleringsbestemmelsene, ikke minst når det gjelder høyde. Høydeforskjellen på tomten er om lag åtte meter og er godt egnet til bygg med sokkeletasje. Spørsmålet er så om den aktuelle takvinkelen, som gir etasje nummer tre, kan godkjennes. I tillegg til terrengstigningen på tomten stiger terrenget ytterligere et par meter opp til nabohus på oversiden. Med de aktuelle høydeforskjellene vurderes det som mulig å plassere et slikt

hus på denne tomte, men bygget må plasseres så lavt som mulig i terrenget. Å tillate en tomteutnyttingsgrad på 24 % anses som uproblematisk i denne saken.

Ut fra ovennevnte tilrås at det dispenseres fra reguleringsbestemmelsene når det gjelder etasjetall, gesimshøyde, takvinkel og utnyttingsgrad. I forbindelse med høydeplassering av bygget må det tas forbehold om at endelig plassering av bygget kan avvike fra situasjonsskisse vedlagt søknaden.

Tømrermester Rune Rødsjø har sentral godkjenning og kan tildeles omsøkte ansvarsretter.

Vedtak:

Bjugn kommune, ved rådmannen, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 93 tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 20, bnr. 518. Det vises til søknad mottatt 22.01.2007, med vedlegg.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene når det gjelder etasjetall, maksimal gesimshøyde, takvinkel og tomteutnyttingsgrad.

Med hjemmel i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 16 tildeles tømrermester Rune Rødsjø ansvarsrett 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. Ansvarlig foretak tar kontakt for avtale om tid for befaring.
2. Adkomst skal skje via kommunal vei.
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, jmfør forvaltningsloven § 27.

Vedtaket kan påklages, jmfør 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:

Jamfør vedtakets vilkår punkt 1 kan endelig bestemmelse av byggets plassering og høyde føre til at denne vil avvike fra situasjonsskisse vedlagt søknaden.

Med hilsen

Bjørnar Groven
leder

Kjell Vingen
saksbehandler