

Tegn 3 AS

Postboks 1264
7462 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

7269/2018/20/505/1627SVMO

Dato

31.05.2018

WABO DAHL AS - Rammetillatelse for tiltak på 20/505

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2017/1965	Ansvarlig søker:	Tegn 3 AS
Eiendom, gnr/bnr:	20/505	Tiltakshaver:	Wabo Dahl AS
Vedtak nr.:	18/117	Søknadsdato:	19.03.2018
Saksbehandler:	Svein Erik Morseth	Kompletttdato:	19.03.2018

Dokumenter i saken:

Søknad om rammetillatelse med vedlegg mottatt 19.03.2018 og Planutvalgets dispensasjonsvedtak av 10.04.2018 i sak 18/25 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Boligblokk i fem tellende etasjer, med flatt tak. Høyeste gesims er 16,0 meter fra OK gulv i sokkeletasje. Blokk benevnt som Blokk B, samt utendørs boder for 6 leiligheter i blokk B, carportrekke for Blokk A og felles uteområde/lekeplass for Blokk A-D omsøkes i denne omgang, benevnt som byggetrinn 2 på Wabo-tomta.

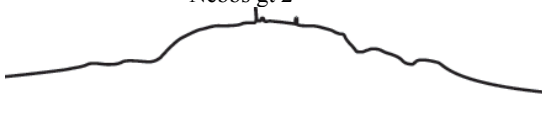
Blokk B skal ha sokkeletasje for parkering og sportsboder, samt andre til femte etasje med til sammen 14 leiligheter. Denne blokka får ifølge søknaden et bebygd areal på 600 m2 og et samlet bruksareal på 2258,0 m2.

Søknaden:

Tiltakets ytre rammer er dokumentert med situasjonsplan, terrengsnitt, støynotat for lekeplass, solstudie, og plan- og fasadetegninger. Søknaden er vedlagt dokumentasjon som viser gjennomført nabovarsling.

Postadresse	postmottak 7160 BJUGN	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
Besøksadresse	Rådhuset, Alf Nebbs gt 2	Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no
		Bankgiro	8650.48.01219		



 **#realiserdrømmenibjugn**

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Tomta er fradelt og oppmålt, og bebygd med tidligere barnehage med bygningsnummer 10637570 og carportrekke med bygningsnummer 183619101. Eiendommens beregnede areal er 5152,8 m².

Planstatus

Tomta er i plankartet merket S-6 og satt av til arealformålet sentrumsformål i «*Detaljregulering for sentrumskjernen*» (2015). I plankartet er deler av tomta markert som hensynsone støy.

Dispensasjoner

Grad av utnyttning: BYA 45 %

Lekeplass: 250 m² m/sittebenk og sandkasse, huske og lekeapparater for de minste barna.

Parkering: 5 utendørs parkeringsplasser mot Alf Nebbs gate. Besøksparkering utendørs, redusert antall konkret angitt i situasjonsplanen og plantegningene.

Disse dispensasjonene er gitt etter en samlet vurdering og omfatter gjennomført byggetrinn 1 på 20/592, omsøkt byggetrinn II og fremtidige byggetrinn på 20/505.

Ansvarsretter:

Tegn 3 AS

SØK - Tiltaksklasse 2.

PRO - Arkitektur. Tiltaksklasse 2.

PRO - Landskapsarkitektur. Tiltaksklasse 2.

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan versjon 1, ingen oppgaver er utkvittert ved levering av rammesøknad.

Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvarsrett, og ha oversikt over skjæringspunktet mellom de ulike oppgaver. Ansvarlig søker har foreslått tiltaksklasse 2 for de ansvarsretter som er erklært. Det fremkommer ikke av gjennomføringsplanen eller erklæringen hvem som har ansvaret for prosjektering støynotat – dette må fremkomme av neste versjon av gjennomføringsplanen.

Vurdering:Nabovarsel

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader til tiltaket eller søknaden.

Lek og utomhusopphold

Et større område mot nord er satt av til lek og utomhusopphold, 250 m² av dette skal møbleres til nærlekeplass.

Plassering i høyde og plan

Tiltaket skal ifølge situasjonsplanen plasseres inntil 4,0 meter fra nabogrense iht til byggelinje. Plassering i høyde er illustrert ved terrengsnitt, OK gulv i parkeringskjeller er angitt til kote 14,1.

Støy

Av notat for støyberegning for lekeplass og grøntområde fremkommer det under punkt 5.2 at gul sone reduseres betraktelig med støyskjerming, med lav støyvoll. Hele lekeplassen er

iht til notatet utenfor gul sone i en høyde på 1,5 meter – denne støyvullen gjenfinnes med samme plassering i situasjonsplanen.

Det er ikke levert støynotat som omfatter Blokk B. Dette fremstår som en mangel ved søknaden og må leveres senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Atkomst

Eksisterende atkomst fra Sentrumsveien. Blokk skal ha heis jf. TEK § 12-3 (2) fra parkeringskjeller til øverste etasje.

Vannforsyning

Tiltaket skal ifølge søknaden ha vannforsyning fra offentlig vannverk. Det må søkes om abonnement fra kommunen som vannverkseier. Ingen tilkobling kan gjennomføres uten konkret avtale.

Avløp

Sanitært avløpsvann skal ifølge søknaden ledes til offentlig avløpsanlegg. Det må søkes om abonnement fra kommunen som anleggseier. Ingen tilkobling kan gjennomføres uten konkret avtale.

Overvann

Overvann skal ifølge søknaden ledes til overvannssystem.

Parkering

14 parkeringsplasser i sokkeletasje, en til hver av leilighetene i blokk B. 7 Utendørs parkeringsplasser for beøkende.

I HC- parkeringsplass i sambruk mellom blokk A og B.

Felles carportrekke for Blokk A og C er planlagt med til sammen 11 carporter – i denne omgang omsøkes kun de 6 som skal benyttes av Blokk A.

Det fremkommer ikke av situasjonsplanen hvor Blokk B skal ha sin sykkelparkering jf. planbestemmelsene punkt 1.111. Rådmannen legger til grunn at sykkelparkering er planlagt og ber om at dette dokumenteres senest ved søknad om igangsetting.

Geoteknikk

Geoteknisk vurdering for tiltaket er ikke levert, dette fremstår som en mangel ved søknaden. For vurdering av rammetillatelse legger rådmannen til grunn at geoteknisk vurdering er lagt til grunn for prosjekteringen og det forutsettes at vurderingen må leveres senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Ansvarlig søker har plassert tiltaket i tiltaksklasse 2 og det er krav om uavhengig kontroll for geoteknikk jf. SAK10 § 14-2, 2. ledd bokstav c).

Brannsikkerhet

Brannteknisk konsept med brannplantegninger må leveres senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Ansvarlig søker har plassert tiltaket i tiltaksklasse 2 og det er krav om uavhengig kontroll for brannsikkerhet jf. SAK10 § 14-2, 2. ledd bokstav d).

Avfallshåndtering

Tiltaket er nybygg med mer enn 300 m² BRA. Avfallsplan må utarbeides før igangsetting og sluttrapport for avfallshåndteringen, må leveres senest sammen med søknad om ferdigattest. Kvitteringer for levert avfall må vedlegges.

Vedtak:

Bjugn kommune ved rådmannen gir rammetillatelse til oppføring av Blokk B, seks sportboder, carportrekke, parkeringsplasser og felles lekeplass på eiendommen gnr. 20, bnr. 505 som omsøkt.

Ingen arbeider kan igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse. Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse før situasjonsplan som viser planlagt sykkelparkering og støynotat for Blokk B er levert. Det samme gjelder erklærte ansvarsretter for uavhengig kontroll jf. SAK10 § 14-2 for tiltaksklasse 2.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 21-4 og kommunens delegasjonsreglement.

Tilsyn:

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Toleranse for avvik:

I hht. Planutvalget sitt vedtak i sak 15/21 av 16.12.2015 skal Statens Kartverk sin fagstandard «[Plassering og beliggenhetsk kontroll](#), Tillegg B, Toleranser» legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2 - Tettbygd/ utbyggingsområde.

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.

Klageadgang:

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. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Bjugn kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet. Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler

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

Eksterne kopimottakere:

RÆDERGÅRD BYGG AS

c/o Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7

7130 BREKSTAD