

FOSENHUS AS
Att. Emil Sundseth
Emil Schanches gate 2A
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
9733/2019/32/155/1627HAGR

Dato
29.08.2019

Stein Ove Bakken - Dispensasjon fra plankrav og tillatelse til oppføring av tomannsbolig og garasje på 32/155

Saksområdet er delegert til rådmannen, jamfør kommunens delegasjonsreglement.

Saksnr.:	2019/1219	Ansvarlig søker:	Fosenhus AS
Eiendom, gnr/bnr:	32/155	Tiltakshaver:	Stein Ove Bakken
Vedtak nr.:	19/188	Søknadsdato:	04.06.2019
Saksbehandler:	Hans Kristian Greiff	Kompletttdato:	23.07.2019

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt 04.06.2019 samt supplerende dokumentasjon mottatt 23.07.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Oppføring av tomannsbolig og garasje samt tilhørende terrengarbeider inkl. opparbeidelse av parkeringsplass og atkomst fra privat veg i sørdenden av tomte. Tomannsboligens bebygde areal oppgis å være 147,7 m², bruksareal oppgis å være 125,5 m², 62,7 m² for hver enhet. Gesimshøyde oppgis å være 2,4 meter og mønehøyde oppgis å være 4,18 meter, begge målt fra OK gulv. Tiltaket skal oppføres med saltak, takvinkel 22°. Garasjen har et bebygd areal på 70 m², bruksareal oppgis å være 66,5 m². Gesimshøyde oppgis å være 2,4 meter målt fra OK gulv, mønehøyde ikke oppgitt. Tiltaket skal føres opp med saltak, takvinkel ikke oppgitt.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

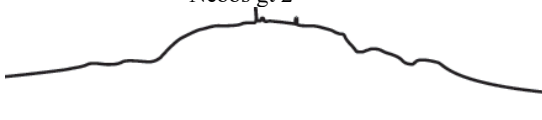
Tomta er fradelt og oppmålt og har et beregnet areal på 1082,6 m². Tomta er ubebygd.

Planstatus

Tomta er satt av til arealformålet byggeområde bolig i kommuneplanens arealdel (KPA). Tomta er ikke omfattet av reguleringsplan.

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

Av KPA § 2 første ledd fremkommer det at byggeområder skal reguleres før utbygging. Dette tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring, reguleringsplan eller dispensasjon. Dispensasjon er omsøkt og skal vurderes.

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Vurdering:

Plassering

Tiltakets plassering i høyde og plan godkjennes av kommunen, jf. pbl. § 29-4. Hovedregelen i andre ledd er at bygninger skal plasseres minimum 4,0 meter fra nabogrensen. Kommunen kan jf. tredje ledd godkjenne plassering nærmere nabogrense når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, noe ansvarlig søker har innhentet.

Adkomst

Tiltakseiendommen har adkomst fra privat vei som har avkjørsel fra kommunal vei. Kommunens avdeling for anlegg og drift har ingen betenkeligheter med å tillate utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Vannforsyning

Tiltaket skal ha vannforsyning fra offentlig vannverk. Før tilknytning må det omsøkes sanitærabonnement hos kommunen som vannverkseier.

Avløp

Søknaden opplyser at tiltaket skal ha offentlig avløp. Denne delen av søknaden er noe svakt dokumentert da søknaden ikke inneholder opplysninger om påkoblingspunkt eller om det er behov for rensing før påkobling. Rådmannen legger likevel til grunn at det lar seg gjøre å etablere lovlig avløpsanlegg på eiendommen jf. plan- og bygningsloven § 27-2 første ledd. Dersom det er behov for rensing på egen grunn må det søkes om utslippstillatelse etter forurensningslovens bestemmelser.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Mottatte merknader er ifølge søknaden imøtekommet.

Erklæringer om ansvarsrett:

<i>Foretak</i>	<i>Funksjon – ansvarsområde - tiltaksklasse</i>	<i>Sentral godkjenning</i>
Fosenhus AS	SØK PRO- arkitektur, konstruksjonssikkerhet UTF – betong, tømmer og snekkerarbeid – 1	Ja
Oddmund Groven AS	PRO/UTF – grunn og utenomhusarbeider samt rør utenfor grunnmur – 1	Ja

Fosen ventilasjon AS	PRO/UTF – balansert ventilasjon for to enheter – 1 UTF – rør og sanitærinstallasjoner for 2 enheter - 1	Ja
Sverre Pettersen AS	PRO – rør og sanitærinstallasjon - 1	Ja
Fosen utleie, salg og montering AS	KONT – lufttetthet og våtrom – 1	Ja

Ansvarlig kontrollerende har opplyst at de ikke står i et avhengighetsforhold til ansvarlig prosjekterende/utførende.

Gjennomføringsplan:

Ansvarlig søker har utformet gjennomføringsplan. All prosjektering er utkvittert ved levering av søknad.

Vurdering:

Plankravet

Arealformålet i KPA er bolig, og rådmannen kan ikke se at det er tvil om at denne tomte kan bebygges med en bolig. Vurderingstemaet begrenses til hva som kan bygges, og om dette er så komplekst at tiltakshaver bør henvises til planarbeid før utbygging.

Bolig og garasje er forholdsvis lave. Dette blir særlig tydelig når de sammenlignes med boligeiendommene mot nord og sør. To bygninger med samlet bebygd areal på 218 m², er helt i tråd med det som kan forventes bebygd på en ordinær boligeiendom og gir en samlet utnyttelsesgrad på ca. 20 %. Videre er begge byggene sin utforming tradisjonell i sin form.

Det er forholdsvis enkelt å få oversikt over mulige konsekvenser av dette tiltaket, og rådmannen kan ikke se at det er noe å tjene på å henvise tiltakshaver til planarbeid før utbygging. Etter en samlet vurdering er rådmannen kommet til at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Videre er fordelene ved tiltaket klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er vektlagt at det fremstår som unødig byrdefullt å pålegge tiltakshaver å utforme reguleringsplan før utbygging av denne tomte da det ikke er tvilsomt at det kan plasseres bolig på tomte, og omsøkte tiltak er i tråd med hva som kunne forventes bygd på eiendommen, hva gjelder både volum og utforming.

Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Rådmannen har ikke kunnskap om sårbare naturtyper eller arter, som kan bli negativt påvirket av denne fradelingen. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig, basert på oppslag i temakart Naturmangfold.

Vedtak:

Bjugn kommune, ved rådmannen, gir tillatelse til oppføring av tomannsbolig med garasje, som omsøkt på eiendommen gnr. 32 bnr. 155.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 og kommunens delegasjonsreglement

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanen når det gjelder bestemmelse § 2 om plankrav.

Med hjemmel i veglova § 40 gis tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Ervikveien.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen må det foreligge ferdigattest for godkjent avløpsanlegg eller godkjent sanitærabonnement.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jmfør plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

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

Hans Kristian Greiff
byggesaksbehandler

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