



Hellvik Hus Inderøy AS
Vågaveien 600
7670 Inderøy

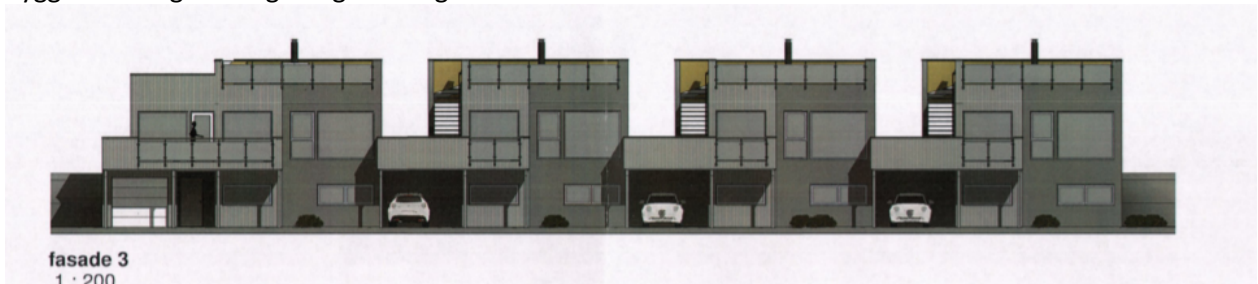
Delegert sak - Byggesak nr.: 100/2021

003/040 - Sakshaug Eiendomsutvikling AS - oppføring av 4 eneboliger i rekke - Bergslivegen 14 - rammetillatelse og IG1 - godkjennes

Kommunen viser til søknad fra Sakshaug Eiendomsutvikling AS, om oppføring av 4 stk. eneboliger i rekke. Dette i henhold til søknad av 26.04.2021.

Tiltaket

Det søkes om oppføring av 4 Eneboliger i en rekke. Utførelsen vil være en tilsvarende utbygging som byggetrinn I og II i Bergslivegen 16 og 18.



Det er tenkt å bruke et område i planområde B3 som har tilsvarende størrelse som omsøkte tiltak. Leilighetene er på tre plan, med carport i sokkeletasjen. 3 stk leiligheter har et bruksareal **BRA på 130 m²**. 1 stk. leilighet har et bruksareal **BRA på 157 m²**.

Vann/Avløp:

Bygningen skal tilknyttes offentlig / privat vann og avløp.

Nabovarsling

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl. § 21-3. Det foreligger nabomerknad fra Johannes Nergaard, grunneier for tilstøtende eiendom gbnr. 7/2.

I nabomerknaden fra Johannes Nergaard sies blant annet følgende:

«Ber om at det foretas en geoteknisk vurdering av stabiliteten av massene, og at det må gjøres tiltak for å unngå at masser glir ut. – Ansvarsrett for geoteknisk prosjektering. Tidligere grunn eier har fortalt at det har rast ut tidligere i området ved grensa til dette prosjektet. Dette raset skyldtes ikke graving eller andre tiltak. Arealet er utrolig bratt. viser til plan- og bygningsloven § 28-2.»

I merknaden etterspør Nergaard om oppført støttemur og de arbeidene som er foretatt i området tidligere er godkjent av kommunen. Da det ikke er mottatt nabovarsling av disse arbeidene.

Det bemerkes at det foreligger en privatrettsligavtale mellom naboene om oppgradering av vei, denne er heller ikke fulgt opp, noe som kreves for lovlig veirett til prosjektet.

«Ønsker også å få sendt over gjennomføringsplan. hvilke ansvarsområder som er dekket i saken, og hvilke tiltaksklasser arbeidene er plassert i.»

I tilsvar fra ansvarlig søker sies blant annet følgende:

Ang geoteknisk vurdering er det ikke stilt krav om dette fra Inderøy kommune utover det som er normalt ved slike utgravninger.

Støttemur som er satt opp er en del av sikringen i forbindelse med avlingsvei som går på oversiden av området. Tiltaket med sikringen av denne veien er avklart med Inderøy kommune. Støttemuren er etter avtale med kommunen inkludert i byggesøknad for tiltaket.

Det grunnarbeidet som er gjort hittil på tomten er også en følge av sikringsarbeidet. Selve utgraving av tomt vil bli når søknad er godkjent.

Grunnforhold:

I henhold til NVE sin kartdatabase foreligger det ingen merknader til rasfare eller kvikkleir for dette området.

Området er i henhold til Nasjonal løsmassedatabase angitt som område med forvittringsmasser: Forvittringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Planstatus:

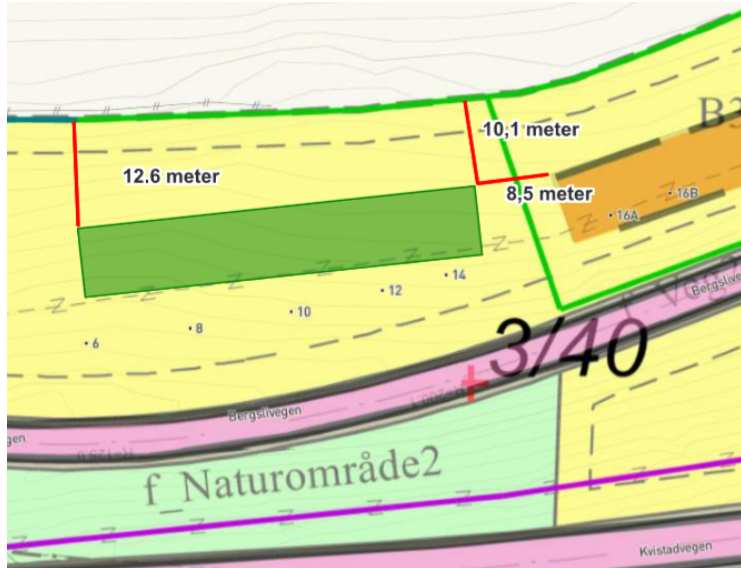
Eiendommen ligger innenfor Reguleringsplan for Bergsli boligfelt, planID 2013002, sist revidert 07.02.2017.

Området omfattes av B3, hvor det i henhold til reguleringsbestemmelsen er

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det i pkt 2.7 sagt følgende:

2.7 Spesielle sikkerhetstiltak

Ved all bygge- og anleggsvirksomhet må det tas spesielt hensyn til det bratte terrenget, og gjøres sikringstiltak for å hindre skader på personer og eiendom som ligger i det bratte terreng nedenfor feltet.



Situasjonsplan viser tiltaket i lagt inn i reguleringsplan

Naturmangfoldsloven

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2015, eller utvalgte, truede eller nær truede

naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i nml. §§ 9-12.

Vurdering:

I henhold til nabomerknad vises det blant annet til tidligere utglidning av jordmasser ovenfor det omsøkte området. I den forbindelsen henvises her til plan- og bygningsloven § 28-2 «*Sikringstiltak ved byggearbeider mv*»: «*Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk. Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.*»

I henhold til Rettsdata vil denne ansvarlig gjøres av følgende: *Den ansvarlige er i første rekke tiltakshaver, men også ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende har plikt til å påse at det henholdsvis prosjekteres og gjennomføres nødvendige sikringstiltak under byggearbeidet.*

I byggesøknaden har Farbu & Gausen AS, ansvarsrett for prosjektering samt utførelsen. Disse har også sentral godkjenning for både prosjektering og landskapsutforming i tiltaksklasse 1.

Etter at det kom store nedbørsmengder nyttårshelga i 2020 forårsaket dette utglidning av masser i tilknytning til Bergsli boligfelt. I tilknytning til terrengendringer for byggetrinn II ble det utglidning av jordmasser ovenfor bryggeområdet, dette ødela en avlings veg i nedre del av jordet for beitet på gbnr. 7/2. Kommunen har ikke krevd nabovarsling av disse arbeidene da dette er en tilbakeføring av eksisterende avlingsvei, avlingsveien er på samme sted og behandles som vedlikehold av eksisterende. Som en del av denne tilbakeføring inngår støttemur for oppbygging for avlingsvei.

Når det gjelder ansvarsretter for prosjektering og tilbakeføring av avlingsvei ovenfor boligfeltet følger disse med fornyet presisering i henhold til gitte ansvarsretter for Bygetrinn II.

Samtidig inngår samme støttemur av omsøkte tiltak da muren også har en funksjon i forhold til omsøkte tiltak og vil stå på denne eiendommen.

Kommunen vurderer ikke at det for området krever oppjustering av tiltaksklasser, men godkjenner arbeidene i tiltaksklasse 1.

I forbindelse med grunnlaget for godkjente adkomstveg ble det inngått en privatrettslig avtale som gir adkomst til privat vei via Kvistadvegen. Dette som grunnlag for at feltet som helhet har adkomst i henhold til plan- og bygningsloven § 27-4.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, gis rammetillatelse for nytt boligbygg med 4 eneboliger i samsvar med søknad.

- Kommunen skal ha ansvarsrett for uavhengig kontroll for våtrom og tetthet før igangsettingstillatelse gis.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, gis igangsettingstillatelse **IG1: Grunnarbeider tomt, inkl sprenging og støttemur.**

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1

Hellevik Hus Inderøy AS, org. 914917824, har erklært ansvarsrett som ansvarlig:
SØK – ansvarlig søker

Farbu og Gausen AS, org.nr.980396762 har erklært ansvarsrett som ansvarlig for følgende funksjoner
PRO – Grunnarbeider inkl. støttemur.
UTF – Grunnarbeider inkl. støttemur.

Merknader/orientering:

Gravemelding og søknad om tilkopling/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter.

For bygning eller eiendom som skal ha adresse, skal adressenummer være satt opp før bygning eller bygningsdel tas i bruk (matrikkelforskriften § 57-2).

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Tiltaket vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
byggesaksbehandler

Kopi til:

Johannes Neergård	Kvistadvegen 71	7670	INDERØY
FARBU OG GAUSEN AS	Vågavegen 600	7670	INDERØY
XPERT RØR AS	c/o Lars Roar Heggstad Bjønnavegen 37	7670	INDERØY

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.