



Tilleggsinnkalling Formannskapet

Møtedato: 23.04.2020
Møtested: Teams-møte, evt. Børilden
Møtetid: 09:00 - 15:00

Forfall skal meldast til Servicekontoret t. 56162000/post@austrheim.kommune.no
Varamedlem møter berre etter nærare innkalling

Saksliste

Saksnr	Tittel
056/20	Klage - pålegg om stans - byggesak gbnr 157/60 - Buholmen - bustad

Austrheim 22. april 2020

Per Lerøy
ordfører

Ketil Tjore
møtesekretær

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
056/20	Formannskapet	PS	23.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Thomas Lindås	Gbnr-157/60, FA-L42	19/221

Klage - pålegg om stans - byggesak gbnr 157/60 - Buholmen - bustad

Vedlegg:

Klage på pålegg om stans i arbeider - Ruben Johnsen - gbnr 157/60

Klage på krav om stans i arbeider - Ruben Johnsen

Pålegg om stans - gbnr 15760 Buholmen - Bustad

Framlegg til vedtak:

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følgje og stadfestar vedtak om stans med øyeblikkelig verknad av 17.04.20.

Grunngjeving er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i forvaltningslova § 33.

Saka vert sendt fylkesmannen i Vestland for klagehandsaming.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Den 25.11.2019 vart det gjeve løyve til bygging av bustadhus på gbnr 157/60. Det går fram av løyvet at det er søkt om mønehøgde på kote +16,5 m. Dette er og maksimal byggehøgde i reguleringsplan. Det er tidlegare søkt om dispensasjon frå maks mønehøgde men slik dispensasjon førte ikkje fram. Det er difor klart at maksimal mønehøgde er 16,5 meter på tomta. Ut frå innsendte byggeteikningar har bustaden ein høgde på 6,2 meter frå topp grunnmur til topp møne.

Det er nyleg støypt ringmur på tomta. Kommunen har den 15.04.2020 gjennomført kontrollmåling med gps på ringmuren. Kommunen finn då at høgda er 10,89 på topp grunnmur. I tillegg kjem det 0,09 meter til topp plank som er lagt oppå grunnmur per no. GPS er kontrollmålt opp mot fastpunkt 16.04.2020.

Så langt kommunen kan sjå vil omsøkte bygg bli om lag 0,59 meter høgare enn maksimal mønehøgde på tomta. Mindre avvik ved gps måling kan førekomme, men kan ikkje forklare eit avvik på 0,59 meter.

Med bakgrunn i overståande vart det den 17.04.2020 gitt pålegg om stans i byggearbeida med øyeblikkelig verknad. Bakgrunnen for vedtaket er at huset ikkje vil vere i tråd med løyve om det blir

oppført og at ein ønsker å lette gjennomføringa av eventuell retting samt avgrense dei økonomiske konsekvensane ei retting vil medføre.

Den 21.04.2020 fekk kommunen klage på pålegg om stans i byggearbeida frå ansvarleg søkjar. Klagen knyt seg i hovudsak til følgjande:

- Kommunen har satt ut eit punkt med GPS på tomta. Det er dette punktet entreprenør har nytta ved planering av tomta. Ut frå dette punktet er avviket 0,33 meter og ikkje 0,59 meter.
- Det er allereie fleire andre avvik som er gjort innanfor reguleringsplanen. Dette skaper presedens og gjer at eit avvik på 0,33 meter må kunne akseptast.
- Huset er eit prefabrikkert byggesett. Dette er allereie produsert og det let seg derfor ikkje gjere å endre på huset no.
- Klagar ber om at kommunen godkjenner avviket slik det ligg føre.

Vidare er det etter kva kommunen har fått opplyst støypt plate på tomta den 21.04.2020. Dette då det etter tiltakshavar sine opplysningar var naudsynt å dekke til rør for vassboren varme då desse ikkje toler sollys, samt at arbeidet allereie var bestilt.

Det har vidare vert utstrekt kommunikasjon mellom tiltakshavar, ansvarleg søkjar, og kommunen etter at pålegg om stans vart gitt.

Både pålegg om stans, samt klage ligg vedlagt.

Vurdering

Klagar har gjort gjeldande at det delvis er kommunen sin feil at avviket har oppstått. Det er på det reine at kommunen var på tomta og sat ut eit punkt med GPS. Dette vart gjort ved å markere med spray på ein stein og skrive høgde. Dette vart gjort for å hjelpe tiltakshavar i ein tidleg fase av byggeprosjektet. Etter det tiltakshavar opplyser flytta dei dette punktet til fjell i nærleiken. Det er så dette punktet som er nytta ved alt seinare arbeid på tomta.

Så langt kommunen kan sjå er det ingen grunn til å tru at GPS målinga var feil. Ved alle oppmålingsforetningar vert GPS kontrollert og ein har ikkje oppdaga avvik. Vidare har ein kontrollert GPS opp mot fastpunkt i kommunen og her er og GPS riktig.

Vidare har og dei ansvarlege i byggesaka eit sjølvstendig ansvar for å måle inn byggegrop før støyting av ringmur. Og uavhengig av om feilen var ved kommunen si GPS måling er det eit prosjektert avvik på 0,33 meter som ikkje lar seg forklare, samt eit reelt avvik på 0,59 meter.

Klagar ber og om at kommunen godkjenner avviket då det er fleire andre avvik i området. Så langt rådmannen kan sjå er dette ikkje tema i klagehandsaminga men noko som må søkast om i ein sjølvstendig søknad om dispensasjon.

Så langt rådmannen kan sjå er det ikkje kome fram nye opplysningar i saka som gjer at ein bør gjere om vedtak om øyeblikkelig stans i byggearbeida. Det er ikkje gitt opplysningar om at tiltaket vil bli oppført i tråd med løyve og reguleringsplan. Om ein tek klagen til følgje vil derimot tiltaket kunne vidareførast og eit eventuelt seinare pålegg om retting vil få vesentleg større konsekvensar en om ein opprettheldt pålegget.

Konklusjon

Formannskapet i Austrheim tek ikkje klagen til følgje og stadfestar tidlegare vedtak i saka.

Austrheim kommune /Byggesakskontoret

Klage på vedtak om pålegg om stans i arbeider på G.nr. 157/60

Viser til brev datert 17.04.2020 der tiltakshaver Ruben Johnsen pålegges stans i arbeidene. Dette i bakgrunn av feil på byggehøyden. Kommunen har vært på byggeplassen og kontrollmålt ringmur er kommet til at den er 0,59 m for høyt i forhold til gitt tillatelse.

Dette påklages av tiltakshaver, da kommunen var i byggetomten og satte referansepunkt som entreprenør og tiltakshaver har forholdt seg til ved beregning av høyden.

Ifølge Odd Haugen Maskinstasjon AS skal da høyden på topp ringmur være 10,63 moh og ikke 10,89 moh.

Dette er en forskjell på 0,26 m som Johnsen og Odd Haugen Maskinstasjon AS mener skyldes feil i referansepunktet som ble satt av kommunen.

Dermed menes det at det reelle avviket er på 0.33 m, sett i lys av deres beregninger ut fra referansepunktet.

Bakgrunn for avviket:

Johnsen søkte om dispensasjon for overskridelse av tillatt mønehøyde, men fikk avslag på søknaden. Dette medførte at han måtte senke terrenget i tomten da den allerede var ferdig planert. Tiltakshaver har ikke noe å vinne på å prøve å «lure til seg» ekstra høyde, da avviket man ser i dag ikke betyr noen spesielle fordeler for han. Tomten er senket etter avslaget på dispensasjonen, og da er fordelene med ønsket høyde borte. Ferdig planert terreng blir nå lavere enn omkringliggende terreng. Avviket er heller ikke ansett å ha betydelige ulemper for naboer.

Vurdering av avviket:

Sett i lys av tiltakshaver og entreprenørs forståelse av referansepunkt satt av kommunen, er avviket på 0,33 m og slik sett ikke graverende feil. Avviket har ingen betydelige negative konsekvenser for boligfeltet.

Det nevnes også at det allerede er flere avvik i forhold til reguleringsplanen, både når det gjelder adkomst og plassering av andre tiltak, slik at det allerede er dannet presedens for små avvik i forhold til plan og bestemmelser.

Saltdalshus AS er kontaktet for å utrede om det lot seg gjøre å senke høyden på huset. I og med at dette er et byggesett, er det nå for sent å gjøre noe med dette. Byggesettet er leveringsklart, og er planlagt startet oppføring 04.05.20.

Oppsummering:

Momenter som beskrevet ovenfor, gjør at en krever opphør av pålegget om øyeblikkelig stans i arbeidene, og at det beregnede avviket på 0,33 m godkjennes.

NB.

Tiltakshaver har avtale med betongentreprenør for støping av plate den 21.04.20, og det er for sent å avbestille denne leveransen. Dette arbeidet vil bli utført, da det er vesentlig stor fare for at rørsystemet som ligger i platen vil bli ødelagt av sol og varme med påfølgende store utgifter. Dette er for øvrig kommunisert til kommunen enhetsleder.

Med vennlig hilsen

Arn Kyrre Jakobsen

Mestergruppen Arkitekter



Mesterguppen arkitekter
v/Arn Kyrre Jakobsen
Terminalveien 10
8089 BODØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/221 - 20/2741

Saksbehandlar:
Thomas Lindås
thomas.lindas@austrheim.kommune.no

Dato:
17.04.2020

Pålegg om stans - gbnr 157/60 Buholmen - Bustad

Administrativt vedtak. Saknr: 064/20

Vedtak

Pålegg om stans med øyeblikkelig verknad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-4 vert det gjeve pålegg om stans av byggearbeid på gbnr 157/60 med øyeblikkelig verknad.

Saksutgreiing:

Den 25.11.2019 vart det gjeve løyve til bygging av bustadhus på gbnr 157/60. Det går fram av løyvet at det er søkt om mønehøgde på kote +16,5 m. Dette er og maksimal byggehøgde i reguleringsplan. Det er tidligare søkt om dispensasjon frå maks mønehøgde men slik dispensasjon førte ikkje fram. Det er difor klart at maksimal mønehøgde er 16,5 meter på tomta. Ut frå vedlagte byggeteikningar har bustaden ein høgde på 6,2 meter frå OK grunnmur til OK taktro.

Det er nyleg støypt ringmur på tomta. Kommunen har den 15.04.2020 gjennomført kontrollmåling med gps på ringmuren. Kommunen finn då at høgden er 10,89 på topp grunnmur. I tillegg kjem det 0,09 meter til topp plank som er lagt oppå grunnmur per no. Gps er kontrollmålt opp mot fastpunkt 16.04.2020.

Så langt kommunen kan sjå vil omsøkte bygg bli om lag 0,59 meter høgare enn maksimal møneghøgde på tomta. Mindre avvik ved gps måling kan førekomme, men kan ikkje forklare eit avvik på 0,59 meter.

Ansvarleg søkjar vart varsla ved e-post vedrøyrande pålegg om stans morgonen den 17.04.2020.

Med bakgrunn i overståande vert det gjort vedtak om pålegg om stans i byggearbeida. Vedtaket er gjort utan førehandsvarsel då ein meiner at det er klart at tiltaket no er i strid med reguleringsplan og løyve gitt i saka, samt at vidare byggearbeid vil medføre kostnader for tiltakshavar samt kunne vanskeliggjere retting i saka.

Dersom kommunen mottar søknad eller anna tilfredstillande dokumentasjon på korleis tiltaket skal bringast i tråd med løyve vil kommunen kunne oppheve pålegg om øyeblikkelig stans i byggearbeida. Ein oppmodar ansvarleg søkjar om dialog med sakshandsamar vidare i saka.

Førehandsvarsel

Kommunen vil vidare vurdere pålegg om retting og eventuell subsidær tvangsmulkt. Det vert med dette gjeve førehandsvarsel om slikt pålegg. Før kommunen vurderer pålegg om retting, vil ein be Dykk gjere greie for forholda på staden, samt om dykk ønskjer å søke om tiltaket eller kva plan dykk har for å bringe tiltaket i tråd med gitt løyve. Uttale må vera sendt innan tre veker frå dato til:

Austrheim kommune

Sætremarka 2

5943 Austrheim

post@austrheim.kommune.no

Pålegg om retting

Kommunen er pliktig å forfølge tilhøve i strid med plan- og bygningslova, jfr. plan- og bygningslova § 32-1. Kommunen vil vurdere å gje pålegg om retting / opphør av bruk / forbod mot fortsett verksemd / stans av arbeid i medhald av plan- og bygningslova § 32-3. Plan- og bygningslova § 32-3 lyder slik:

”Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid. Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse. Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.”

Tvangsmulkt

Saman med eit eventuelt vedtak om pålegg om retting, har kommunen høve til å fastsetje tvangsmulkt etter plan- og bygningslova § 32-5. Dette kan gjerast utan vidare varsel. Plan- og bygningslova § 32-5 lyder slik:

”Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt. Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.”

Dersom eit eventuelt pålegg ikkje vert følgt, kan kommunen utferde førelegg etter plan- og bygningslova § 32-6. Et slikt førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglene for dommar. Eit førelegg kan tinglysast som hefte på eigedomen.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Thomas Lindås

kommunalsjef forvaltning og service

Kopi til:

Ruben Johnsen

Remmo 17

5911

ALVERSUND

Mottakere:

Mesterguppen arkitekter

Terminalveien 10

8089

BODØ