



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.