



Åse Helen Holm
Nordstrandsvegen 6
5265 YTRE ARNA

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/1578 - 14/9973

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
23.06.2014

Vedtak om avvising og retur av ikkje godtatt søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad på gbnr. 36/96 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 173/2014

Bakgrunn:

Det vert vist til søknad motteke 1.4.2014 om løyve til oppføring av fritidsbustad på gbnr. 36/96 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1. Saman med søknaden om byggjeløyve er det óg søkt om godkjenning av ansvarsrett som sjølvbyggjar for alle funksjonar og oppgåver i tiltaket, jf. pbl. § 23-8.

Vurdering:

Søknad om byggjeløyve skal innehalde alle opplysningar og all dokumentasjon som er naudsynt for at kommunen skal kunne godkjenne tiltaket, jf. pbl. § 21-2 og Saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 5-4. Søknaden kommunen har mottatt manglar vesentlege opplysningar og dokumentasjon og vert difor returnert.

Følgjande manglar kan nemnast (ikkje uttømmmande):

- Motteke kartteikning inneheld ikkje tiltreккеlege opplysningar om byggverk og uteareal og kan uansett ikkje nyttast som situasjonskart.
- Søknaden inneheld ikkje naudsynte terrengprofilar.
- Søknaden inneheld ikkje naudsynte plan- og snitteikningar.
- Dei mottekne fasadeteikningane gir ikkje tilstrekkeleg grunnlag for å vurdere tiltaket i høve til m.a. pbl. kap.29.
- Det er opplyst at tiltaket skal knytte seg til eksisterande veg- vass- og avlaupsanlegg, men utan at slik tilknytning er innteikna i kart eller nærmare skildra i søknaden. Det er heller ikkje søkt om utsleppsløyve, tilkopling til kommunalt vassforsyningsanlegg eller dokumentert rett til å nytte infrastruktur (veg og leidningar) over framand grunn.

- Motteke gjenpart av nabovarsel, kvittering for nabovarsel og naboliste er uklare i høve til kva naboar som faktisk er varsla og inneheld heller ikkje nærmare informasjon om kva opplysningar og dokumentasjon som fulgte med varselet.
- Søknaden inneheld ikkje gjennomføringsplan og er òg elles mangelfull i høve til kva føretak og personar som skal stå føre dei ulike funksjonane og oppgåvene i tiltaket, tiltaksklasser for desse mm. Kommunen har dermed ikkje grunnlag til å ta stilling til om alle funksjonar og oppgåve vert belagt med ansvar eller utført av kvalifisert personell. Om søknaden om sjølvbyggeransvar vert det vist til vurderinga nedanfor.
- Søknaden inneheld ikkje tilstrekkeleg opplysningar til å ta stilling til om det er naudsynt med uttale frå andre myndigheiter, t.d. forureiningsmyndighet (ved utslepp) og vegmyndighet (ved ny – eller utvida bruk av eksisterande – avkøyrsløse frå kommunal veg).
- Det er ikkje tilstrekkeleg dokumentert at tiltaket elles vert utført i samsvar med gjeldande tekniske krav, jf. Byggteknisk forskrift (TEK10) § 1-2, m.a. i høve til planløyising (§ 12-5), ventilasjon, miljø og helse (kap. 13) og energikrav (KAP. 14).

Som følgje av vedtaket nedanfor om avvist søknad om byggjeløyve, vert dykkar søknad om sjølvbyggeransvar ikkje handsama i denne omgang. Kommuneadministrasjonen har likevel følgjande merknadar til søknaden om ansvarsrett:

Pbl. § 23-8 («Forskrifter om ansvar») opnar for at tiltakshavar kan godkjennast med ansvarsrett som sjølvbygger av eigen heilsårs- eller fritidsbustad, jf. andre ledd:

«Departementet kan gi forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig og fritidsbolig, og om ansvarsregler og dokumentasjon i slike tilfeller.»

SAK10 § 9-2 («Foretak og andre som kan gis ansvarsrett») gir dertil kommunen heimel for slik godkjenning, jf. fjerde ledd:

«Det kan gis lokal godkjenning for ansvarsrett som selvbygger etter § 6-8.»

Vilkåra for sjølvbyggeransvar er nærmare regulert i SAK10 § 12-1 («Tiltakshavers ansvar»), jf. tredje ledd:

«Der tiltakshaver er godkjent som selvbygger etter § 6-8, er han ansvarlig for de deler av tiltaket der det ikke benyttes foretak med selvstendig ansvarsrett.»

Føresetnaden for godkjenning av ansvarsrett som sjølvbygger er at det gjennom søknad om høvesvis byggjeløyve og ansvarsrett vert sannsynleggjort at arbeida vert utført i samsvar med pbl., SAK10, TEK10 og gjeldande arealplanar for byggjeområdet. Dette kan gjerast der tiltakshavar sjølv har naudsynt kompetanse, har kvalifiserte medhjelparar eller nyttar kvalifiserte føretak. Tiltakshavar er i så fall ansvarleg for kvaliteten i arbeidet som vert utført.

Kommunen kan godkjenne tiltakshavar med ansvarsrett for hele eller delar av byggjearbeidet. Kva delar av lovverket som det vert viktigast å sannsynleggjere kompetanse innanfor vil vere avhengig av kva ansvar som skal dekkjast av sjølvbyggaren. Dersom sjølvbyggaren skal ha ansvar for søkjarfunksjonen (SØK) – slik som i føreliggjande sak – vil SAK10 være sentral. Tiltakshavar må då sannsynleggjere at vedkommande har tilstrekkelege kunnskapar og erfaring til å sikre at tiltaket vil verte gjennomført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av pbl. Personar med bygningsteknisk utdanning og praksis vil normalt kunne godkjennast, både som SØK og for andre aktuelle oppgåver og fagområde. Andre omstende som kan tilleggast vekt ved

søknad om ansvarsrett er om vedkommande tidlegare har medverka ved oppføring av byggverk eller deltatt på relevante kurs.

På bakgrunn av høvesvis lova sine krav for sjølvbyggeransvar, innhaldet i – og manglane ved – føreliggjande søknad om byggjeløyve og dykkar eige opplysningar om manglande formal- og realkompetanse, legg administrasjonen førebels til grunn at vilkåra for å godkjenne dykk med ansvarsrett som sjølvbygger for funksjonen SØK ikkje ligg føre i denne saka. Ved søknad om sjølvbyggeransvar for andre funksjonar enn SØK må det uansett dokumenterast at arbeida vil verte utført i samsvar med pbl., SAK10, TEK10 og gjeldande arealplanar for byggeområdet.

Dersom søknaden skal handsamast på ny må den først reviderast og supplerast slik at den vert i samsvar med opplysnings- og dokumentasjonskrava i pbl. § 21-2 og SAK10 § 5-4.

Vedtak:

Søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad motteke 1.4.2014 vert avvist, jf. pbl. § 21-2 og SAK10 § 5-4.

Om søknad om godkjenning av ansvarsrett som sjølvbygger vert det vist til vurderinga over, jf. pbl. § 23-8.

Med heimel i Gebyrregulativ (2014) pkt. 4.7 og 10.2.11 følgjer vedlagt gebyr for kommunen si handsaming, jf. pbl. § 33-1.

Saka er avgjort administrativt i samsvar med delegert myndighet.

Vedtaket kan påklagast, jf. fvl. §§ 28 – 36, sjå vedlagte rettleiing. Om adgangen til å klage over fastsett handsamingsgebyr vert det vist til Gebyrregulativ (2014) pkt. 4.13.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.