



STIEGLER WKS ADVOKATFIRMA AS
Postboks 1124 Sentrum
5809 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Stadfesting - byggesak - Radøy kommune - gbnr 45 / 7 - ferdigattest på veg, vann og avløpsanlegg til bustadfeltet Selfallet

Vi viser til oversending fra Radøy kommune, mottatt her 22.02.2019.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Radøy kommune sitt vedtak av 27.11.2018, sak 304/2018.

Sakens bakgrunn

Vi legger til grunn at partene er kjent med saken og gir bare et kort sammendrag her.

Ansvarlig søker Haugen VVA søkte om ferdigattest for felles vei, vann og avløpsanlegg i Selfallet boligfelt.

Radøy kommune avslo søknaden i vedtak datert 27.11.2018, sak 304/2018, da veien ikke er utført i samsvar med reguleringsplan.

Advokatfirmaet Stiegler WKS ved advokat Randi Hansen Våge har på vegne av tiltakshaver Entreprenør Rune Ulvatn AS klaget på vedtaket i brev datert 18.12.2018. Det er i klagen vist til at veien er byggen i henhold til søknadsdokumenter, som var godkjent av kommunen. Dette gjelder blant annet høydeplassing. Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse, og dermed ikke grunnlag for å nekte ferdigattest jf. SAK §8-1 sjette ledd bokstav a.

Radøy kommune ved hovudutval for plan, landbruk og teknisk behandlet klagen i møte 13.02.2019, sak 008/2019. Klagen ble ikke tatt til følge og saken ble sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen har mottatt e-post fra advokat Randi Hansen Våge 19.03.2019. Det er her blant annet vist til at oversendingen er egnet til å gi et feil faktisk bilde av saken. Det er videre vist til at det ikke var et vilkår om at tekniske planer skulle godkjennes før igangsetting, men at det må legges til grunn at de ble ansett for å være godkjent når det ble gitt igangsettingstillatelse. Videre er det stilt spørsmål ved om høydene i reguleringskartet er riktige, og om de er bindende.

Regelverk



Ved vurdering av klagesaker, gjelder forvaltningsloven (fvl.). Fylkesmannen har full kompetanse til å vurdere klagen, og stadfeste kommunen sitt vedtak, endre eller oppheve det og returnere saken til ny behandling, jf. fvl. § 34. Fylkesmannen kan ta hensyn til nye omstendigheter, og gå utenom det som er tatt opp i klagen. Ved vurdering av det frie skjønnet, skal Fylkesmannen legge stor vekt på det kommunale selvstyret.

Da saken gjelder ferdigattest for tiltak som ble gitt tillatelse til i vedtak datert 08.02.2007, må saken vurderes ut fra plan- og bygningslov av 1985 (pbl), jf. overgangsbestemmelsene i gjeldende plan- og bygningslov § 34-4.

Det følger av pbl. § 99 at dersom tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest.

Planstatus

Det er utarbeidet reguleringsplan for området, vedtatt av Radøy kommunestyre 07.11.2006. Arealformålet er bolig og infrastruktur med mer.

Fylkesmannens vurdering

Rettsvirkninger av plankart

Fylkesmannen har først tatt stilling til om plankartet med sine høydeplasseringer vil være rettslig bindende.

Det følger av bestemmelsene til reguleringsplanen pkt. 4.1 at «*Vegar og fortau skal byggjast som vist på plankartet.*»

Dersom det i plankartet er inntegnet arealformål og plassering, vil dette være juridisk bindende. Dette gjelder selv om det ikke er vedtatt reguleringsbestemmelser som fastslår den rettslige betydningen av plankartet, se Miljøverndepartementet sin uttale av 18.09.2009, jnr. 200902867. Tilsvarende standpunkt er lagt til grunn i uttale av 29.04.2009, jnr. 200900354.

De høydeplasseringene som gjelder vei og som er inntegnet i plankartet, vil dermed være juridisk bindende for utføringen. Fylkesmannen kan ikke se at det i bestemmelsene til reguleringsplanen er åpnet opp for å fravike de fastsatte høydene i plankartet.

Tidligere tillatelse

Det er i klagen vist til at kommunen har vært kjent med avviket, og dermed også gitt tillatelse. Det er i den sammenheng vist til at detaljert situasjonskart har blitt sendt til kommunen, som har godkjent disse.

Det er i vedtak datert 08.02.2007 gitt tillatelse til opparbeiding av vei, vann og avløp. Tillatelsen er gitt i ett-trinn. Det er her vist til at «*Tiltaket er etter kommunen si vurdering i tråd med planen.*»

Dersom et tiltak ikke er i samsvar med bestemmelser gitt i loven eller i medhold av loven, er det nødvendig med dispensasjon, jf. pbl. § 7, før det kan gis tillatelse, se § 93. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å sørge for at søknaden er fullstendig, se § 93 b.

Kommunen skal legge til grunn de opplysningene som fremgår av søknaden, jf. pbl. § 95, og vurdere dette opp mot plangrunnlaget. Dersom opplysningene i søknaden ikke har vært riktige, er dette «*i utgangspunktet søker og de prosjekterende samt tiltakshavers ansvar*» jf. Ot.prp.nr.39 (1993-1994) s. 205.



I søknad av 18.01.2007 går det frem at det er innsendt oversiktstegninger, og at tekniske tegninger er sendt til kommunen tidligere til teknisk drift, men ikke i forbindelse med byggesaken. Det går ikke uttrykkelig frem av søknaden etter plan- og bygningsloven at tiltaket ikke vil være i samsvar med plankartet når det gjelder høydeplassering. Dette skulle ha gått tydelig frem av søknaden, samtidig som detaljerte tegninger da skulle ha vært lagt ved.

Fylkesmannen er ikke enig med klager om at dette er noe som tilsier at kommunen stilltiende har gitt samtykke til endringene. Det går frem av vedtak datert 07.02.2007 at det er lagt til grunn at tiltaket er i samsvar med reguleringsplan, og det er bl.a. vist til reguleringskart med bestemmelser. Det i denne sammenheng helt sentralt at det ikke tydelig går frem av søknaden i byggesaken at høydeplasseringen ikke er i samsvar med plankartet, samtidig som de detaljerte tegningene ikke har vært en del av byggesaken.

Ferdigattest

Det er kontrollansvarlig som har ansvaret for å gjennomføre sluttkontroll, og skal sende rapport for denne og dokumentasjon på gjennomføring til bygningsmyndighetene. Forutsetningen for utsendelse av ferdigattest, er at tiltaket er i samsvar med tillatelsen og krav i plan- og bygningsloven. Dersom det konstateres vesentlige feil, kan det ikke gis ferdigattest, se «Plan- og bygningsrett» (2000) av O.J. Pedersen m.fl. s. 194-195.

I denne saken har kommunen vist til at det i utgangspunktet ikke er åpnet for at det skal kunne være avvik mellom de høydene som følger av plankartet og tiltaket. Det er i utgangspunktet ikke en generell adgang til å foreta justeringer, om ikke annet følger av plan, se SAK § 5-3, eller av vedtaket.

Når det i bestemmelsene til reguleringsplanen eller vedtaket ikke er åpnet for slik justeringsmulighet, må det søkes dispensasjon. Kommunen har i behandlingen av klagen vist til at det i praksis har vært lagt til grunn at et avvik på +/- 0,1 meter vil være innenfor. At det er rom for et avvik er etter Fylkesmannen sitt syn naturlig, og at kommunen har lagt seg på en akseptabel linje.

I denne saken er det relativt stort avvik mellom tiltaket og de høydeplasseringene som følger av reguleringsplan, ved at avviket varierer mellom -2 cm og opp til +66 cm. for en rekke av punktene der det er regulert høyde i plankartet. Dette er noe som etter Fylkesmannen sitt syn ikke vil kunne sies å være innenfor det som må regnes som det akseptable.

Fylkesmannen er av det syn at SAK § 8-1 sjette ledd ikke gjør seg gjeldende i denne saken. Selv om det tidligere har blitt gitt midlertidig brukstillatelse, så er denne gitt på bakgrunn av opplysningene fra ansvarlig søker og under forutsetning av at tiltaket er i samsvar med tillatelsen. Når det viser seg at tiltaket ikke er i samsvar med planen, og det heller ikke har vært søkt om dispensasjon og endring av plassering, er den midlertidige brukstillatelsen gitt på feil grunnlag. Bestemmelsen åpner ikke for at det kan gis ferdigattest når tiltaket ikke er utført i samsvar med tillatelsen.

Når tiltaket ikke er utført i samsvar med gitt tillatelse og plan, vil heller ikke forutsetningen for å gi ferdigattest foreligge, jf. pbl. § 99.

Oppsummering

Fylkesmannen har på bakgrunn av det ovenfor kommet frem til at det ikke foreligger feil ved Radøy kommune sitt vedtak om å ikke gi ferdigattest. Vedtaket blir derfor stadfestet. Klagen er ikke tatt til følge.



Fylkesmannen sitt vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Trond Håkon Stadheim
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Radøy kommune	Radøyvegen 1690	5936	MANGER
HAUGEN VVA AS	Kanalveien 5	5068	BERGEN
ENTREPRENØR RUNE ULVATN AS	Radøyvegen 1539	5936	MANGER