

Radøy kommune
Teknisk forvaltning
Radøyvegen 1690,
5936 Manger

Bergen, 16.10.2018
E-post: randi.hansen.vaage@stieglerwks.no
Ansvarlig advokat: Randi Hansen Våge

Vår ref. 13720

Vedrørende byggesak gbnr 45/7 - Selfallet, kommunens sak 18/41

Jeg viser til mitt tidligere brev til kommunen om saken datert 03.09.18, i forbindelse med at Radøy kommune synes å forvente at Entreprenør Rune Ulvatn AS skal søke om endret høyde på veg som for lengst er etablert ihht godkjenning og uten at vegen senere er endret.

Kommunens svarbrev datert 19.09.18, samt epost av 19.06.18 som det er henvist til i brevet, besvarer ikke de sentrale forhold som er tatt opp i mitt brev av 03.09.18.

Det er ikke riktig som kommunen skriver, at detaljtegninger er levert til kommunen først i forbindelse med utbyggingsavtalen i 2008. Jeg viser til at det i 2006 er inngitt søknad om plangodkjenning datert 20.12.06 vedlagt et fullstendig detaljert tegningssett av veg og va. I tillegg er tiltaket byggesøkt ved søknad om løyve til tiltak datert 18.01.07, og i denne søknaden er det også henvist til komplette tegninger inngitt til kommunen 20.12.06.

Det fremgår av vedtaksteksten datert 08.02.17 at saken er vurdert og godkjent etter (dagjeldende) pbl § 70, som gjelder plassering av tiltaket, herunder høydeplassering. Ved dette har kommunen tatt stilling til høydeplasseringen av vegen, og kommunen har generelt vurdert byggesaken opp mot reguleringsplanen. Søknadsmaterialet som kommunen trengte for å ta stilling til høydeplasseringen og generelt forholdet til reguleringsplanen, var mottatt av kommunen 20.12.06 og ble henvist til i byggesøknaden.

Merk at vedtaket av 08.02.07 er en godkjenning i ett trinn, på vilkår. Dette innebærer at vedtaket også utgjør igangsettingstillatelse i saken, når gitte vilkår er oppfylt. Det anføres som utentenklig at kommunen ville gi igangsettingstillatelse til å bygge det tekniske anlegget uten at omsøkt høydeplassering av anlegget var behandlet og godkjent.

Det er ikke gitt at reguleringsplanen på en bindende måte angir eksakt byggehøyde på vegen, og det er ikke gitt at den konkrete høydeplasseringen som veganlegget er bygget etter, var i behov for dispensasjon fra plan for å kunne godkjennes. Det er ikke kjent eller godtgjort at reguleringsplansaken hadde som formål å fastsette byggehøyden på vegen eksakt, dette kan ikke ses å ha vært et særskilt tema til vurdering i plansaken. Jeg viser for øvrig til anførsler i mitt forrige brev om at ikke alle tema egner seg for eksakt fastsetting på planstadiet.

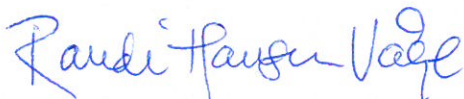
For øvrig fremgår det av utbyggingsavtalen signert i september og oktober 2008 at «alle planar skal godkjennast av kommunen før arbeidet i marka startar». Dette bidrar til å understreke betydningen av igangsettingstillatelsen, og at alle vesentlige forhold ved anlegget enten var godkjent eller ble stilt vilkår om, i vedtaket av 08.02.07.

Reguleringsbestemmelse pkt 2.1.2 setter som rekkefølge at bl.a tilkomstveier og teknisk anlegg skal være på plass og godkjent, før det kan gis byggeløyve til boliger i feltet. Også ut fra dette er det utenkelig at det fortsatt skulle være vesentlige forhold ved veganlegget som kommunen enda ikke hadde tatt stilling til og godkjent, da det er gitt byggeløyver og bygget en mengde boliger i feltet helt uten hinder av manglende godkjenninger knyttet til veg.

Planene for det tekniske anlegget ble mottatt i kommunen allerede i desember 2006, og byggesøknaden ble tatt til behandling i januar 2007. Materialet som var inngitt til kommunen viste bl.a høydeplasseringen av veganlegget, slik at kommunen kunne behandle omsøkt plassering som del av byggesøknaden ihht dagjeldende Pbl § 70. Veganlegget er bygget i tråd med slik anlegget ble omsøkt. Det er ikke mindre enn uhørt at kommunen etter 12 år skal påstå at det må søkes på nytt.

Jeg forutsetter at Haugen VVA kan fortsette arbeidet med innsendelse for ferdigattest ihht prosedyre basert på gitt brukstillatelse. Som nevnt i forrige brev fremgår det av den sist daterte midlertidige brukstillatelse hvilke vurderingstema kommunen har til behandling, før kommunen er pliktig å utstede ferdigattest jfr. Pbl § 21-10, 3. ledd. Ved fortsatt krav om ny søknad vil jeg på vegne av Entreprenør Rune Ulvatn AS bringe saken inn for Fylkesmannen i Hordaland.

Med vennlig hilsen
Stiegler WKS Advokatfirma AS



Randi Hansen Våge
advokat/partner