



Notat

Saksbehandler: Plan og byggesak/Hanne Marie Evensen
Vår referanse: 22/2865 - 3 / GBNR-108/226, FA-L41
Dato: 29.04.2022

Emne: Referat frå førehandskonferanse - gbnr 108/226 Lindås

Tiltak: Førehandskonferanse
Byggjestad: Gbnr: 108/226
Tiltakshavar: Helge Kleiven
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Dato: 22.04.2022

Tidspunkt: 13:00 – 14:30

Tilstade:

Helge Kleiven – tiltakshavar
Inge A. Johannessen – Arkoconsult

Are Frøysland Grande – Alver kommune
Hanne Marie Evensen – Alver kommune

Bakgrunn for ønske om førehandskonferanse:

Det søkes om forhåndskonferanse for å få avklart spørsmål rundt dokumentasjon i byggesak.

Saken er avsluttet med ferdigattest, men det er grunn til å stille spørsmål ved de opplysninger som ligger til grunn for denne. Han ønsker bl.a. avklart om kommunen vil vurdere gitt ferdigattest på nytt pga. at det er gitt mangelfulle/feil opplysninger som ligger til grunn for vedtaket.

Det har tidlegare vore avhalden førehandskonferanse i same sak den 19.01.2021, sak 20/18653. Informasjon gitt i denne førehandskonferansen gjeld fortsatt, og vil ikkje bli vidare kommentert i dette referatet.

Tiltakshavar ynskte svar på følgande spørsmål:

- Er det teknisk forskrift (TEK) 1997 eller Byggeforskrift 1987 som gjeld for løyve til oppføring av bustad gitt 29.07.1998?
- Når blir et tiltak som skal utførast i tak/takkonstruksjon søknadspiktig etter plan- og bygningslova?
- Er mur oppført i naturstein avslutta med ferdigattest?

Kommunen sitt svar:

- I vedtaket er løyvet til oppføring av bustad og garasje gjeve etter byggesaksfreskrifta 1987, mens det i kontrollplanene til byggesøknaden er vist til føresegn i teknisk forskrift frå 1997.

Teknisk forskrift frå 1997 har i føresegn § 11-3 overgangsbestemmelser:

Den som før 1. juli 1998 søker kommunen om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, kan velge om tiltaket skal utføres etter reglene i denne forskrift eller etter de tekniske krav (kap. 16 – 55) i Byggeforskrift 1987 med senere endringer, jf. § 11 – 2 over. Det er ikke tillatt å kombinere regler fra de to forskriftene.

Reglene i første ledd gjelder også tilsvarende for tiltakshaver som før 1. juli 1998 sender melding til kommunen om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a eller 86 b.

For gjennomføring av tiltak som har krevd omfattende prosjektering, og der bruk av nye regler i denne forskrift vil føre til omfattende og kostbare omarbeidelser i prosjektering foretatt før 1. juli 1997, kan kommunen tillate at de tidligere bestemmelser i Byggeforskrift 1987 legges til grunn også for søknader som kommer inn etter 1. juli 1998.

For tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 83 Basseng, brønn og dam og denne forskrift § 7 – 48 Sikkerhet mot drukning, gjelder likevel denne forskrift fra 1. juli 1997 uten overgangsordning.

Søknad om løyve til oppføring av bustad og garasje vart motteke Lindås kommune 22.06.1998, og løyvet vart gitt 29.07.1998.

Det er for Alver kommune vanskeleg å fastslå kva for ein forskrift som er lagt til grunn ved oppføring av bustad og garasjen ettersom det er vist til 1987 i vedtaket og 1997 i søknaden.

- Når ein skal utføre tiltak som berører takkonstruksjon, så er det eit søknadspiktig tiltak med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl § 20-1, jf. 20-3. Tiltak som nemnd i førehandskonferansen er eit slikt tiltak.
- I løyve til tiltak datert 26.09.2002 var det gitt løyve til støttemur, skråning og levegg. I saksutgreiinga vart det m.a. opplyst at:

«Arbeide med murane vart sett i gang utan at det vart søkt, og tiltakshavar vart pålagt å sende inn ein enkel søknad, med nabovarsel til Frode Malm».

Vidare vart det sett følgjande vilkår:

Det skal sendast inn søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring som dokumenterer at murane oppfyller krav til stabilitet.

Utifrå saksdokumenta kommunen har tilgjengeleg kan vi ikkje sjå at det er søkt om eller gitt ferdigattest for natursteinsmuren. Det er heller ikkje kome inn ansvarsretter og kontrollerklæring som er sett som vilkår i løyvet.

Hovedregelen idag er at alle søknadspiktig tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1.

Garasje som vart omsøkt samstundes som bustaden (løyvet gitt 29.07.1998) krev ikkje ferdigattest då dette var å rekne for ein meldesak, jf. endringslov til bygningsloven 1965 § 86 a).

§ 86 a. *Mindre byggearbeid på boligeiendom*

Mindre byggearbeid på boligeiendom som er bebygd med småhus, kan utføres uten byggetillatelse etter § 93 dersom

- a. naboer og gjenboere er varslet og deretter ikke krever at planene legges frem for bygningsrådet som søknad om byggetillatelse etter § 94. Krav om slik saksbehandling må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at varslet er sendt, og
- b. melding om byggearbeidet er sendt bygningsrådet og dette ikke innen 3 uker etter at det har mottatt slik melding, krever at byggeplanene legges fram for bygningsrådet som søknad om byggetillatelse etter § 94. og
- c. byggearbeidet ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

For byggearbeid som utføres i samsvar med reglene i første ledd gjelder ikke lovens kap. XIII.

Dersom lovens kapittel XIII eller deler av det, ved vedtekt er gjort gjeldene for bygninger som nevnt i § 82, gjelder første ledd

Side 630

tilsvarende. Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i områder der det i eller i medhold av lov er nedlagt byggeforbud.

Nærmere bestemmelser gis ved forskrift.

Ein ferdigattest kan trekkast om den er gitt på uriktig grunnlag. I denne saka kan ikkje Alver kommune sjå at det er søkt om ferdigattest på bustaden. Knut Bjørnevoll som handsama sjølve byggesaka i 1998, skrev i e-post 19.01.2021 at søknad om ferdigattest ikkje ligg i saka, men at den sannsynlegvis er feilarkivert sidan ferdigattest er gitt.

Det blir også sagt i e-post av 19.01.2021 at det skal svært mykje til før ein ferdigattest vert trekt tilbake, særleg etter meir enn 20 år. Alver kommune står ved denne uttalelsen. Dersom ferdigattest på bustaden skal trekkast må det dokumenterast at ferdigattesten er utstedt på uriktig grunnlag.

I det tilfellet det ligg føre ein rettskraftig dom på at ferdigattesten er gitt på uriktig grunnlag, vil kommunen gjere ei ny vurdering om ferdigattest skal trekkjast.