



Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS
Postboks 343 Sentrum
5804 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/61 - 18/5026

Saksbehandlar:
Tone Margrethe Berland Furustøl
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:
15.02.2018

Tilbakemelding på status i sak 2004/2891, sak 2009/1045 og 2009/2390 - gbnr 188/447 Gjervik ytre

Viser til ditt dykkar skriv mottatt 05.01.2018.

På vegne av dykkar klient, Knarvik Eigedom AS, er det sendt førespurnad om status i tre byggjesaker, sak 2004/2891, sak 2009/1045 og sak 2009/2390 samt om midlertidig byggjeforbod framleis gjeld.

SAK 2004/2891:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for å nytte deler av fellesareal er datert 14.12.2004 og signert av Helge Bringe. I sak til Plan- og Miljøutvalet (PMU) med møtedato 19.01.2005, utvalssak nr. 007/05, «Byggjesak – Kafé/Gatekjøkken. Søknad om dispensasjon for bruk av fellesareal. Lyngtun eigedom AS – Gnr 188 Bnr 349 Knarvik senter», fatta PMU følgjande vedtak:

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 19.01.05:

I medhald av pbl § 93, jfr pbl § 7, vert søknaden om å føre opp kafè/gatekjøkken som vist på situasjonsplan dagsett 25.11.04, **ikkje** godkjent.

Grunngjeving: Viser til "Vurdering" ovanfor.

På saksmappa er det notert at vedtaket frå PMU er sendt til partane.

Siste daterte skriv i saka er mottatt, 28.01.2015. I skrivet, signert Odd Haaland, vert det stadfesta at byggjesøknad i høve Big Bite vert trekt. Kommunen har ikkje mottatt ny byggjesøknad eller oppdaterte teikningar i saka.

Oppføring av Big Bite sine lokalar er eit søknadspliktig tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. §§19-1 og 2, og er pr. dags dato eit ulovleg tiltak som kommunen kan følge opp.



SAK 2009/1045:

Saka gjeld søknad om delvis innskudd betongdekke som skal nyttast som fellesareal med ansvarsrett. Rammeløyve for tiltaket vart gjev 09.10.2009:

Vedtak:

Søknaden om rammeløyve etter plan- og bygningslova § 95a, vert godkjent i samsvar med innsende teikningar og på følgjande vilkår :

- 1. Før det vert gjeve igangsettingsløyve, må det sendast inn oppdatert parkeringsrekneskap. Det må dokumenterast at det ligg føre rett til bruk av naudsynte biloppstillingsplassar.*
- 2. Det må sendast inn søknad om ansvarsrett for uavhengig kontroll på brann for funksjonane PRO og UTF.*
- 3. Det må sendast inn opplysningar om storleiken på dekket.*
- 4. Tiltaket må ikkje takast i bruk før mellombels bruksløyve/ferdigattest er gjeve (pbl § 99).*

I skriv frå kommunen, datert 06.09.2011, så vert rammeløyvet av 09.10.2009, oppheva relatert til privatrettslige forhold:

Vedtak:

Areal- og miljøavdelinga sitt vedtak av 09.10.2009 opphevast under tilvisning til ovannemnde grunngjeving. "Søknad om tillatelse til tiltak" motteken i kommunen den 26.05.2009 avvisast. Klagen vert teke til følge i den forstand at nemnde søknad ikkje kan takast til under realitetshandsaming. Søknaden med endringar sendast i retur. Dokumenta vert arkivert i kommunen.

Etablering av delvis innskutt betongdekke, er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3. Dersom betongdekke er etablert, er dette eit ulovleg tiltak som kommunen kan følgje opp.

SAK 2009/2390

Saka gjeld tiltak i butikklokal (Lindex). Siste skriv frå kommunen er datert 24.02.2010:

Tor Hegle

Fra: Tor Hegle

Sendt: 24. februar 2010 14:18

Til: 'Bjørn Frode Skaar'

Kopi: odd@haalandsko.no; henning@tpv.no; {F495658}.LEGAL@worksite.wr.no; 'atle.mitsem@arbeidstilsynet.no'

Emne: SV: Tiltak på gnr. 188 bnr. 447 [WSWR-LEGAL.FID495658]

Til Advokat Bjørn Frode Skaar.

Vi viser til Dykkar epost av 22.02.10.

Det er no (epost frå AS Haugland VVS av 22.02.10) stadfesta ynskje om etablering av sprinklar i lokalar på Gnr. 188/448 – og som er kopla saman med tilstøytande lokalar til Gnr. 188/447. Dette som søknadspliktig tiltak.

Vi har hatt telefonsamtale med ansvarleg prosjekterande for brann, Neas Brannconsult AS, i dag 24.02.10. Det går fram av samtalen at dei i sitt notat av 09.11.09., gav opplysning til tiltakshavar om søknadsplikta.

I telefonsamtalen opplyste NEAS vidare, at deira notat ikkje var omfatta av (og at dei heller ikkje kjende til) etablering av personalrom på Gnr.188/448. Her er avdekka svikt i prosjekteringa / søknad.

Tiltaka omfattar arbeidsplassar og at personalromma vert flytta frå Gnr.188/447 til Gnr.188/448. Det er opplyst frå ansvarleg søkar v/Takstpartner Vest AS i brev av 28.01.10., om at det er sendt melding til arbeidstilsynet. Vi har hatt telefonsamtale med Arbeidstilsynet v/Mitsem, i dag 24.02.10., der det vart opplyst om at ein ikkje har registrert dette samt at det ikkje er gjeve førehandstillreiding i saka. På grunn av dette og HMT-tilhøva på staden er det uklart om dei butikktilsette har lovlege arbeidstilhøve på staden.

Ansvarleg søkjar Takstpartner Vest har førebels ikkje lagt fram søknad om lokal godkjenning / kopi av sentral godkjenning. På førespurnad til Brønnøysundregisteret 23.02.10., er det meldt om tvangsoppløsing på føretaket.

Etter ei ny intern prøving av gjeldande føresegner vil vi no trekke kravet om søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan.

Det er soleis stadfesta at søknadsplikta har vert gjort kjent for tiltakshavar 09.11.09. frå føretaket NEAS. Det er no kome fleir opplysningar om søknadspliktig tiltak via epost frå Haugland VVS. Tiltaka på Gnr.188/447, 188/413 og 188/448 heng saman og er avhengig av kvarandre og er ei heilskapleg verksemda på staden. Dette er vist på teikningar som er lagt fram for administrasjonen. Byggesaka er framleis ikkje tilstrekkeleg opplyst då det er varsla om nye søknadsdokument for Gnr188/448.

På bakgrunn av Dykkar epost av 22.02.10., har De stadfesta at De ikkje klagar på vårt pålegg om byggestopp av 27.01.10. Pålegget er slik ståande. Det ligg ikkje føre løyve i byggesaka, ibruktaking av lokala er soleis ulovleg. Administrasjonen vil følgje opp dette.

Gjenpart av denne eposten vert sendt til Arbeidstilsynet for oppfølging av HMT på den lokale arbeidsplassen.

Mvh
Tor Hegle

Det er sendt inn merknadar på skrivet frå advokat Bjørn Tore Skaar:

188/447

2009/2390 - 5353/2010

Tor Hægle,

Vi viser til Deres e-post av 24. februar 2010 (mottatt klokken 14:18), som foranlediger følgende kommentarer fra vår side.

Vår klient og ansvarlig søker har notert at kommunen ikke lenger anser tiltaket å være i strid med den gjeldende reguleringsplanen, slik at kravet om dispensasjon trekkes.

Når det gjelder selve søknadsplikten viser vi til vårt brev av 17. februar 2010. Tiltakshaver fastholder at endringen i fasaden ikke er søknadspliktig all den tid dette arbeidet ikke gjelder fasaden på den aktuelle bygningen. Arbeidene med å fornye innredningen av lokalene er heller ikke søknadspliktig. På tross av at tiltakshaver ikke aksepterer omfanget av den søknadsplikten kommunen har pålagt, har man likevel valgt å inngi søknad, og ansvarlig søker vil følge opp eventuelle feil/mangler ved søknaden.

Straks vi ble kjent med Deres e-post i dag kontaktet tok ansvarlig søker også kontakt med arbeidstilsynet (v/Mitsem) for å få avklart om den tidligere sendte meldingen er mottatt. Mitsem kunne da opplyse at han var syk og ikke på arbeid. Han kunne verken bekrefte eller avkrefte om meldingen til arbeidstilsynet fra ansvarlig søker faktisk var mottatt, men skulle undersøke dette straks han var tilbake på arbeid. Vi er således forundret over at De tydeligvis har fått en annen tilbakemelding.

Slik vi forstår de branntekniske forholdene var hele butikklokalet i bnr. 447 tidligere et forsamlingslokale (risikoklasse 5). At lokalene nå tas i bruk til en annen type butikk endrer ikke dette. De opprinnelige etablerte rømningsveiene fra lokalene er ikke endret fordi de opprinnelig var dimensjonert slik at de tilfredsstillt de kravene som den planlagte bruken forutsetter. Vi forstår det også slik at dette allerede er vurdert og kontrollert av den brannteknisk prosjekterende. Det som da er utført av bygningstekniske endringer (i butikklokalet i bnr. 447) som berører brann sikkerheten er kun en mindre justering/tilpasning av det eksisterende sprinkleranlegget. Etter vårt syn er dette ikke tilstrekkelig for at dette arbeidet skal anses søknadspliktig.

1. I forhold til pålegget om å søke om fasadeendring, må utgangspunktet være at kommunen først gir pålegg om å søke (hvilket tiltakshaver har imøtekommet selv om han er uenig i pålegget) og dersom søknaden (mot formodning) ikke godkjennes, må kommunen vurdere å gi pålegg om retting. Dette forholdet kan ikke på noen måte gi grunnlag for et pålegg om at butikklokalene ikke kan brukes.
1. I forhold til spørsmålet om brannteknisk prosjektering av butikklokalet i bnr. 447 kan det muligens stilles spørsmål ved hvorvidt forutsetningene for den opprinnelige prosjekteringen er endret, men all den tid den tidligere/planlagte bruk (forsamlingslokale) ligger innenfor samme risikoklasse og de opprinnelige branntekniske løsningene uansett ville vært tilstrekkelige for den planlagte bruken, kan heller ikke dette være til hinder for at lokalene tas i bruk (som nevnt ovenfor er de eneste bygningstekniske endringene som er utført en følge av at noen innvendige vegger er fjernet og at man derfor har foretatt noen mindre justeringer/tilpasninger av det eksisterende sprinkleranlegget).
2. I forhold til den del av lokalene som strekker seg inn i bnr. 448 (tidligere lager) vil bruken være uendret inntil det er avklart at dette arealet kan tas i bruk som oppholdsrom.
3. Innredningsarbeidene er ikke søknadspliktige og det samme gjelder den påståtte "bruksendringen" (og vi har lagt til grunn at kommunen også aksepterer dette).

Basert på ovenstående kan vi ikke se at det foreligger noe holdbart rettslig grunnlag for et pålegg om at lokalene ikke kan brukes. Som allerede nevnt vil et slikt pålegg uansett fremstå som fullstendig uforholdsmessig. Et eventuelt pålegg vil også få store økonomiske konsekvenser for vår klient, og dersom kommunen skulle utstede et slikt pålegg har vi allerede varslet at kommunen vil bli holdt økonomisk ansvarlig for det økonomiske tapet vår klient måtte bli påført.

Avslutningsvis nevner vi også at det åpenbart finnes bedre måter å løse den foreliggende situasjonen på enn at kommunen tvinger frem en svært vanskelig situasjon ved å gi pålegg som medfører at åpningen av den nye butikken ikke kan gjennomføres som planlagt.

Ansvarlig partner:

Med vennlig hilsen
Bjørn Frode Skaar

Wikborg Rein
Postboks 1233 Sentrum
5811 Bergen

E-post: bfs@wr.no
Tlf: 55 21 52 52
Mobil: 970 55 552
Fax: 55 21 52 01
<http://www.wr.no>
Org. nr.: NO 947 360 779

Den del av lokalene som strekker seg inn i bnr. 448 var tidligere et lager og er nå tenkt brukt som et oppholdsrom for personale. Det er installert en brannør til dette arealet og kravet til brannikkerhet for dette lokalets vedkommende vil også bli ivaretatt slik regelverket krever. For å unngå at bruken av dette arealet skal fremby noen problemer i forhold til bruken av den nye butikken, har imidlertid tiltakshaver besluttet at dette lokalet, inntil det er avklart at dette arealet kan tas i bruk som oppholdsrom, kun skal brukes som tidligere (lager).

Samtidig nevnes at det er egne (og godkjente) oppholdsrom og fasiliteter for det aktuelle personalet andre steder i bygget, slik at de krav som stilles til i så henseende vil bli ivaretatt.

Avslutningsvis i Deres e-post uttales at "Det ligg ikkje føre løyve i byggesaka. Ibruktakinga av lokala er soleis ulovleg. Administrasjonen vil følgje opp dette". Dette foranlediger noen særskilte merknader frå vår side.

Det må og skal skilles mellom de krav/vilkår som gjelder søknader om nye tiltak og krav/vilkår for å bruke en eksisterende bygning.

Vi legger til grunn at allerede er gitt ferdigattest (midlertidig brukstillatelse) for hele butikklokalet i bnr. 447 og dette innebærer at tiltakshaver ikke kan nektes å bruke lokalene med mindre det kan påvises at bruken (når den nye butikken åpner) er ulovlig. I relasjon til dette spørsmålet må det dermed avklares hva som er nye søknadspliktige tiltak. At kommunen, slik vi ser saken (og slik kommunen nå har erkjent i forholdet til kravet om dispensasjon), har pålagt tiltakshaver en mer omfattende søknadsplikt enn hva plan- og bygningsloven hjemler, betyr ikke at bruken av lokalene som sådan er ulovlig.

Da står vi også overfor kjernen i denne problemstillingen: De søknadspliktige tiltakene i de aktuelle lokalene gjelder ikke lokalene som sådan, men heller tiltak på enkeltstående bygningsdeler i lokalene:

Kommunen har forhold seg til vårt siste skriv av 24.02.2010.

Tiltak i butikklokal (Lindex), er eit søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3. Dersom arbeidande er utført, er dette eit ulovleg tiltak som kommunen kan følgje opp.

Førespurnad om byggjeforbod og evt. dispensasjon i høve områdeplan Knarvik Sentrum:

Byggje og deleforbodet gjaldt kun mens områdeplanen for Knarvik var under arbeid. Planen vart vedtatt i kommunestyret 18.06.2015. For området der Knarvik senter er i dag, er det krav om detaljplan i områdeplanen for Knarvik.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS	Postboks 343 Sentrum	5804	BERGEN
-----------------------------------	----------------------	------	--------

Mottakarar:

Advokatfirmaet Hammervoll Pind	Postboks 343	5804	BERGEN
--------------------------------	--------------	------	--------

Mottakarar:
AS

Sentrum