



Stein Raunehaug SBMS  
Kjedalen 7  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/821 - 14/9185

Saksbehandlar:  
Ingrid Moe  
ingrid.moe@meland.kommune.no

Dato:  
11.06.2014

## Mellombels bruksløyve og dispensasjon frå rekkefyljekrav Gnr 22 Bnr 210

**Administrativt vedtak. Saknr: 152/2014**

### Saksutgreiing:

Det vert vist til søknad om mellombels bruksløyve til bustad på Gnr 22 Bnr 210, Tjørnavegen 65 på Frekhaug i Meland kommune, motteke 28.2.2014. Tiltaket vart opphavleg omsøkt av Walde Hus AS, som no er konkurs. På konkurstidspunktet var det meste av arbeida ferdig. Stein Raunehaug er engasjert av tiltakshavar for å hjelpe til i slutføringa av tiltaket og har søkt om ansvarsrett. Stein Raunehaug har kontrollert (overflatekontroll) utførte arbeid og har ikkje funne synlege manglar, jf rapport/søknad motteke 18.2.2014. Det er opplyst at det manglar noko arbeid på uteareala rundt huset og eit lite overbygg over vaskeromsdør. Det er søkt om dispensasjon frå rekkefylgjekrav i føresegna til reguleringsplanen punkt 1.2.2 i samband med søknaden om mellombels bruksløyve.

### Vurdering:

#### Søknad om ansvarsrett for Stein Raunehaug

Pbl §22-3, 1. og 2.ledd lyder slik:

*«Lokal godkjenning for ansvarsrett for søknad, prosjektering, utførelse eller kontroll av prosjektering og utførelse der tiltaket eller deler av tiltaket forutsetter det, jf. § 20-1 andre ledd, gis til kvalifiserte foretak. Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser. Lokal godkjenning for ansvarsrett kan ikke gis for uavhengig kontroll uten at det foreligger sentral godkjenning, jf. § 23-7.*

*Ved lokal godkjenning for ansvarsrett skal sentral godkjenning for ansvarsrett normalt legges til grunn, såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle tiltaket».*

Stein Raunehaug har levert spesifisert søknad om ansvarsrett for ansvarleg søkjar tkl 1 i tiltaket, motteke 28.2.2014. Det er opplyst at ansvaret gjeld frå søknad om mellombels bruksløyve frem til ferdigattest. I rapport/søknad, motteke 18.2.2014 er det opplyst om at han og har teke på seg å fullføre bustaden for mellombels bruksløyve og ferdigstilling. Han har omskrive kva for arbeid han har gjort. Kopi av godkjenningsbevis for sentral godkjenning er lagt ved og i gjennomføringsplanen har han påført føretaket sitt som utførande innan tømrrar og ventilasjonsarbeid. Det er vist dato for gjeve samsvarserklæring for faget i gjennomføringsplanen. Sjølv om dette ikkje eksplisitt går fram av ansvarsrettssøknaden, leggest det til grunn at han har meint å søke om ansvarsrett for fagområda tømrrar og ventilasjonsarbeid.

Tømrrar og ventilasjonsarbeid for einebustader ligg innafør godkjenningsområdet «Utførelse av tømrrerarbeid og montering av trekonstruksjoner», jf SAK10 §13-5. Føretaket har sentral godkjenning, og kommunen ligg difor til grunn denne for godkjenning av føretaket innafør dette fagområdet.

Føretaket har søkt om lokal godkjenning som ansvarleg søkjar. Kvalifikasjonskrav for ansvarleg søkjar i tkl 1, er «Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag» og 4 års praksis, jf SAK10 §11-1, tabell 1.

Føretaket har opplyst at det har mellomfag frå NLA tilsvarende bachelorgrad, har praksis sidan 1987 og har fagbrev.

Føretaket opplyser om at det tidlegare har vore sendt inn dokumentasjon om føretaket til kommunen. Saksnummer som er oppgjeve som referanse stemmer ikkje.

Kommunen vurderer det slik at utdanningskravet er oppfylt. Det er ikkje dokumentert relevant praksis som ansvarleg søkjar. Likevel vurderer kommunen det slik at det i dette konkrete tilfellet ikkje vil vere naudsynt med ytterlegare dokumentasjon på praksis då ansvarleg søkjar sin oppgåve i samband med mellombels bruksløyve og ferdigattest er sær avgrrensa. Etter ein konkret vurdering i denne saka, finn Meland kommune å kunne godkjenne søknad om ansvarsrett for ansvarleg søkjar i tkl 1.

### Dispensasjon

Reguleringsføresegna punkt 1.2.2. lyder slik:

- «1.2.2. Før innflytting i nye husvære innanfor felt B1 til B33 skal fylgjande være ferdigstilt:*
- riksvog 564, med kryss, busslommer og offentleg gang og sykkelveg.*
  - gang- og sykkelveg nr. 1*
  - nærmiljøanlegg F5*
  - felles leikeplassar i samsvar § 1.5.2.»*

Etter krav frå Statens Vegvesen om utbetring av opparbeida kryss, står det att å utbetre krysset. Nærmiljøanlegg F5 er ikkje ferdig og felles leikeplass er meir enn 50 meter frå bustaden, jf §1.5.2. Avstanden til etablert leikeplass er ca 70 meter.

Mellombels bruksløyve er difor avhengig av dispensasjon frå pbl §12-4 om rettsverknad av reguleringsplan , jf rekkjefyljekrava i føresegna punkt 1.2.2 som gjeld opparbeiding av kryss, opparbeiding av nærmiljøanlegg F5 og felles leikeplassar i samsvar med §1.5.2. Det er søkt om dispensasjon. Dispensasjon er ikkje varsla naboane.

Pbl §19-1 lyder slik:

*«Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»*

I dette tilfellet vil dispensasjonen ikkje råke naboane sine interesser og det kan gjevast fritak frå nabovarsling av dispensasjonen.

Pbl §19-2 lyder slik:

*«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

*Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.»*

Loven stiller med dette opp to kumulative vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon kan verte gjeve.

*Vurdering av omsyna:*

Omsyna bak føresegn 1.2.2. er at den skal sikre infrastruktur til området og at det er tilstrekkeleg med tilgjengeleg leikeareal og rekreasjonsareal tilgjengeleg når bustadene takast i bruk.

Det er opparbeida kryss til riksvegen. Då krysset ikkje stettar tekniske krav frå Statens Vegvesen, må krysset utbetrast. Då det allereie er eit kryss på staden og det berre er snakk om ei utbetringa av krysset, kan ikkje kommunen sjå at omsynet bak føresegna vert sett til side.

Det finnast leikeplass kring 70 meter frå bustaden. Avviket er så lite at omsynet bak føresegna om krav til maksimal avstand på 50 meter ikkje vert sett til side.

Nærmiljøanlegget er omsøkt og arbeid påstarta og delar av anlegget klar til å takast i bruk om kort tid. Kommunen vurderer det difor slik at omsynet bak føresegna ikkje vert vesentleg sett til side.

### *Fordels/ulempevurderinga:*

Bustaden er ferdig oppført og området tilstrekkeleg opparbeidd til at bustaden kan takast i bruk. Årsaka til at rekkefyljekrava ikkje er oppfylt, har samanheng med konkursen i Walde-gruppa. Rekkefyljekrava vil verke urimeleg tyngande for eigarane til bustadar som var tilnærma ferdig oppført då Walde-gruppa gikk konkurs. Etter ei konkret vurdering meiner kommunen at det for bustadene som var tilnærma ferdig på konkurstidspunktet, ligg føre tilstrekkeleg fordel ved å gi dispensasjon.

Vi kan ikkje sjå at dispensasjonen vil få negative konsekvensar for helse, miljø, sikring og tilgjengelegheit.

Vilkåra for dispensasjon er oppfylt og dispensasjon kan verte gjeve.

Dispensasjon vert gjeve som mellombels dispensasjon fram til fristen for ferdigstilling går ut.

### Mellombels bruksløyve

Av pbl §21-10, 3.ledd, 1. og 2.punktum føl det:

*«Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling».*

Ansvarleg søkjar har opplyst at arbeid som står igjen er oppføring av overbygg over vaskeromsdør og at det står igjen noko arbeid på uteareal rundt bustaden. Andre arbeid som står igjen er knytt til rekkefyljekrava som er omfatta av dispensasjonen, vurdert over.

Det står igjen mindre vesentleg arbeid og kommunen finn det ubetenkeleg å gi mellombels bruksløyve for tiltaket.

### **Vedtak**

Med heimel i pbl §22-3 vert Stein Raunehaug, organisasjonsnummer 870118872, godkjent for ansvarsrett som ansvarleg søkjar tkl 1 og ansvarleg utførande for tømrrar- og ventilasjonsarbeid, tkl 1.

Med heimel i pbl §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl §12-4, rettsverknader av reguleringsplan jf reguleringsføresegna punkt 1.2.2. då omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna i loven sin føremålsføresegn ikkje vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gi dispensasjon er større enn ulempa etter ein samla vurdering.

Med heimel i pbl §21-10 vert det gjeve mellombels bruksløyve til heile tiltaket. Det vert gjeve frist for ferdigstilling innan 6 månader frå vedtaksdato.

Som grunngjeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Ingrid Moe  
byggjesakskonsulent/jurist

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Bjarte Skoe Erikstein

Wiers Jenssensvei 5089  
17

BERGEN

**Mottakere:**

Stein Raunehaug SBMS

Kjedalen 7 5918

FREKHAUG