

Fra: Bjarte Buanes
Sendt: 4. mars 2015 10:22
Til: 'jakobaglen@gmail.com'
Emne: Avslag - søknad om høvesvis endring av gitt løyve og ferdigattestering av modulbygg og utomhusareal på gbnr. 23/1 i Meland kommune

Prosjektstyring Vest AS

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Bjarte Buanes	27.02.2015
Vår: 14/1793 - 15/3989	bjarte.buanes@meland.kommune.no	

Avslag - søknad om høvesvis endring av gitt løyve og ferdigattestering av modulbygg og utomhusareal på gbnr. 23/1 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 56/2015

Saksutgreiing

Saka gjeld:

Det vert vist til søknad mottatt 14.01.2015 om høvesvis endring av gitt igangsettingsløyve (IG) for utforming av uteareal og ferdigattest for heile byggjetiltaket – oppføring av mellombels skulebygg på gbnr. 23/1 – jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og 21-10.

Bakgrunn og historikk:

Ved møte i kommunen sitt politiske utval for drift og utvikling (UDU) av 3.6.2014 godkjente UDU søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for utføring av grunnarbeid og oppføring av mellombels modulbygg til undervisningsformål på gbnr. 23/1. Dispensasjonen vart gitt på m.a. følgjande vilkår:

- *Innan byggjeløyve vert gitt må ansvarleg søkjar sende inn ein situasjonsplan som viser ei forsvarleg løysing for tilkomst, parkering og leike- og uteopphaldsareal som er tilpassa både trafikkauka som følgje av tiltaket, talet på nye tilsette og elevar, og alderen til elevane.*
- *Med unntak av gitte dispensasjonar i høve til arealformål og visuell utforming skal tiltaket prosjekterast og utførast i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av pbl.*

I vurderinga som låg til grunn for vedtaket til UDU er det dertil uttalt:

«Administrasjonen ser rett nok fleire potensielle ulemper ved å dispensere – særleg i høve til infrastruktur og uteopphaldsareal – men vurderer at slike ulemper vert avhjelpt i naudsynt grad gjennom dei krav som uansett vert stilt til tiltaket i sjølve byggjesaka. Av slike krav nemnast særskilt (men ikkje uttømmende):

- *Innan det vert gitt byggjeløyve må det sendast inn ein situasjonsplan som m.a. viser tilkomsten til det planlagde modulbygget, naudsynte parkeringsplassar tilpassa den utvida bruken og opparbeiding av tilstrekkeleg leike- og uteopphaldsareal tilpassa tal og alder på nye elevar.*

- Det vert i tillegg stilt krav om universell utforming av både byggverk og uteoppfallsareal.
- Administrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at det – utover dispensasjonar frå høvesvis gjeldande arealføremål og krava til visuell utforming i pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a – verken er omsøkt eller gitt dispensasjon frå andre krav til utforming i pbl. eller Byggteknisk forskrift (TEK10). Tiltaket skal dermed elles prosjekterast og utførast i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av pbl.»

Gjennom vedtak av 24.6.2014 vart det gitt rammeløyve for utføring av grunnarbeid og oppføring av mellombels skulebygg. I rammeløyvet er det stilt slike vilkår for IG m.o.t. utforming av uteareal:

«Administrasjonen vurderer at det er sett av eit tilstrekkeleg stort område til leike- og utomhusareal, jf. TEK10 §§ 8-1 og 8- fjerde ledd, men gjer samstundes merksam på at endeleg utforming først vert godkjent i samband med søknad om igangsetting (IG) for uteareala. Ved tidsavgrensa løyver for mellombelse bygningar kan kommunen rett nok godkjenne meir provisoriske løysingar for uteareal enn kva som følgjer av TEK10 kap. 8, men i føreliggjande sak skal bygningen stå i relativt lang tid (3 år) og skal i heile perioden tene som undervisningsbygg med tilhøyrande uteareal for eit større tal skuleelevar. Uteareala må difor i større grad prosjekterast og utformast etter sin funksjon – og legge betre til rette for rekreasjon, leik og aktivitetar for elevar og tilsette – enn kva som er dokumentert gjennom føreliggjande søknad om rammeløyve.

Det vert på denne bakgrunn stilt som vilkår for rammeløyve at det saman med søknad om IG for landskapsutforming vert vedlagt teikningar som syner at utomhusareala stettar krava til utforming og funksjon i pbl. §§ 29-1 og 29-3 og TEK10 §§8-1 – 8-2 og § 8-4. Oppgåva må dekkjast med ansvarsrett (PRO og UTF).»

I samband med etterfølgjande IG for planering av byggjetomt hadde administrasjonen følgjande presisering med tanke på ansvarsrettar tilknytt uteareal, jf. vedtak av 27.6.2014:

«Kommuneadministrasjonen finn på denne bakgrunn å kunne godkjenne dei aktuelle føretaka for ansvarsrettar tilknytt oppgåva som no vert omsøkt – planering av byggjetomt – men føreset at det i ettertid vert sendt inn søknad IG for opparbeiding av uteareal og landskapsutforming m/ tilhøyrande situasjonskart og teikningar i samsvar med SAK10 § 5-4.»

I same IG vart det stilt følgjande vilkår:

«Før det vert gitt bruksløyve skal ein eigen søknad om IG for tomteopparbeiding og landskaps-utforming vere godkjent av kommunen.»

Den 3.9.2014 mottok kommunen ein eigen søknad om IG for utforming av utearealet tilknytt skulebygget. Saman med søknaden følgde òg ein revidert situasjonsplan for uteområdet. I tillegg skriv ansvarleg søkjar m.a. dette om den nærmare utforminga:

«Det vil på planert tomt opparbeides bane for ballspill, sykkelbane samt sittegrupper og åpent område for frilek, som vist i vedlagt situasjon. Det anlegges rullestolrampe ved nivåspring mellom Gbnr 23/296 og 23/1. Utearealene er ferdig planert og gruslagt iht. godkjent søknad. Areal for ballspill vil bli asfaltert.»

Om tilhøvet til ansvarsrettar inneheld same søknad følgjande opplysninger:

«Det søkes fritak for særlig ansvarsrett for prosjektering av utearealer, da dette anses tilstrekkelig dekket av innvilget ansvarsrett for arkitekturprosjektering for Prosjektstyring Vest AS. Jfr. Veil. Tek 10 § 13-5 Til andre ledd bokstav b: «Oppgaven omfatter også utarbeidelse av situasjonsplan med plassering av tiltaket på tomte, og prosjektering av utomhusarealer herunder veg og parkeringsplass, samt universell utforming av utomhusområder». Oppmerking av baner og plassering av ballkurver, benker ol. vil skje på ferdig opparbeidet terreng. Utforming av utearealer vil følgelig ikke kreve ytterligere PRO eller UTF av grunnarbeid.»

På bakgrunn av opplysningene i sistnemnde søknad, skriv administrasjonen dette i sitt etterfølgjande vedtak om IG av 3.10.2014:

«Administrasjonen vurderer at situasjonsplanen som er vedlagt søknaden om IG utforming av uteareal stettar dei krav til prosjektering og dokumentasjon som er fastsatt gjennom vilkåra i høvesvis rammeløyvet og tidlegare gitt IG.

Krava til utforming av uteareal i m.a. TEK10 §§8-1, 8-2 og § 8-4 er knytt opp mot den aktuelle bruken av tiltaket. Administrasjonen gjer difor for god ordens skuld merksam på at utearealet må vere opparbeida og ferdigattestert i samsvar med føreliggjande byggjeløyve, før skulebygget kan takast i bruk.»

Om ansvarsrettar tilknytt prosjektering og opparbeiding av utearealet skriv administrasjonen i same vedtak:

«Administrasjonen vurderer at prosjekteringa av utearealet er dekt av allereie gitt godkjenning av Prosjektstyring Vest for PRO arkitektur, jf. SAK10 og VSAK10 § 13-5 (2) bokstav b, idet dette godkjeningsområdet m.a. omfattar «utarbeiding av situasjonsplan med plassering av tiltaket på tomte, og prosjektering av utomhusareal herunder veg og parkeringsplass, samt universell utforming (UU) av utomhusområder og planløyving i bygget» innanfor tiltaksklasse 1.

På bakgrunn av opplysningane i søknaden om resterande utforming av utearealet, finn administrasjonen at det ikkje er naudsynt med ytterlegare godkjenning av føretak for UTF for oppgåvene oppmerking av ball- og sykkelbane, plassering av ballkurver, plassering av sittegrupper

og avsluttande opprydding av området, jf. pbl. § 20-2 («[t]iltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver») og § 20-3 («[t]iltak som ikke krever søknad og tillatelse»).

Sistnemnde vedtak inneheld dertil vilkår om at «[u]tforminga av utearealet skal vere i samsvar med høvesvis vedlagte situasjonskart og opplysningane om tiltaket i søknaden».

Den 3.11.2014 mottok kommunen søknad om mellombels bruksløyve for tiltaket, jf. pbl. § 21-10.

Pbl. § 21-10 gir kommunen heimel til utferda bruksløyve «[n]år det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig». I søknaden vart det i den samanheng opplyst at det berre stod att å oppføre ei rampe ved nivåspring mellom gbnr. 23/1 og 23/296, samt at heile tiltaket ville vere ferdigstilt innan om lag tre veker. På grunnlag av desse opplysningane gav kommunen bruksløyve som omsøkt, med frist til 31.12.2014 for ferdigstilling og søknad om ferdigattest, jf. vedtak av 7.11.2014.

Den 14.1.2015 mottok kommunen søknadar om høvesvis endring av gitt løyve om IG for utforming av uteareal og ferdigattest for heile tiltaket. Om omsøkt endring vert det opplyst følgjande:

«Det er gitt midlertidig bruksløyve for tiltaket, datert 07/11/2014, med opplysning om at det gjenstår å oppføre rampe ved nivåspring mellom Gbnr 23/296 og 23/1. Arbeidet med rampen er utført. Rampen er gjort kortere da nivåspringet er mindre enn først antatt. Retningen er justert noe iht. terreng. Rampen ved inngang nytt modulbygg er flyttet på nordsiden av inngangspartiet.»

Saman med søknaden om endring av gitt løyve følgde òg ein oppdatert situasjonsplan som m.a. viser faktisk utforming av nemnde rampe, sittegrupper, sykkelbane og opparbeid ballbane med oppmerking og basket korer. Administrasjonen tok i den samanheng telefonisk kontakt med ansvarleg søkjar, ettersom aktuell sakshandsamar oppfatta den reviderte situasjonsplanen til å vere i strid med gjeldande krav til universell utforming med omsyn til utforming av rampe. I påfølgjande e-post av 3.2. dm. stiller ansvarleg søkjar følgjande spørsmål til administrasjonen:

«Hei. Har snakket med Malthus ang. rampen på Danielsen. Rampen har en stigning på 1:17 og de to reposene måler henholdsvis 1,2x1,3 og 1,2x1,35m. Høydeforskjell mellom de to reposene er 1m. Ser dette ligger noe under kravene i Tek 10. Blir det nødvendig å søke dispensasjon for dette?»

På bakgrunn av opplysningane i nemnde e-post var administrasjonen den 4. februar på synfaring på egedomen. Gjennom synfaringa vart det dertil stadfesta at rampen openbart ikkje er utforma med tilstrekkeleg og naudsynt omsyn til rullestolbrukarar og andre rørslehemma, med tanke på breidde, stigning, kvileplan og høgde på kant inn og ut av rampen. Administrasjonen legg vidare til grunn at utearealet elles ikkje er opparbeidd i samsvar med høvesvis søknad, gitt løyve og dei generelle krav til uteareal som følgjer av TEK10 kap.8, men fortsatt snarare står fram meir eller mindre som ein byggjeplass.

Arealet er rett nok planert og grovt opparbeidd med ei blanding av singel, grus og pukkestein, men inneheld korkje asfaltert og merka ballbane, sykkelbane eller etablerte sittegrupper. Under synfaringa registrerte administrasjonen òg eit større hól med ein teknisk installasjon i bakken like ved modulbygget, som berre var sikra med eit laus kumlokk i plast eller glasfiber.

Vurdering

Søknad om endring av gitt løyve:

Av utgreiinga over går det fram at den omsøkte endringa av gitt løyve – med omsyn til utforming av utandørs rampe – ikkje er prosjektert eller utført i samsvar med gjeldande krav til gangtilkomst til byggverk i Byggteknisk forskrift (TEK10) § 8-6. Ei ferdigattestering av tiltaket er difor avhengig av at rampen enten endrast i samsvar med gjeldande krav eller at det vert gitt dispensasjon frå same krav med heimel i pbl. § 19-2.

Etter ei førebels vurdering legg administrasjonen til grunn at vilkåra for å gi dispensasjon i denne saka neppe er til stades, ettersom det går fram av pbl. § 19-2 at dispensasjon ikkje skal verte gitt «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt». Det følgjer vidare av same lovføresegn at dispensasjon berre kan verte gitt dersom fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla og objektiv vurdering.

Administrasjonen tek ikkje med dette endeleg stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon i denne saka, men stillar seg tvilande til om det er mogleg å godkjenne ei løysing som vil gjere det vanskeleg for m.a. rullestolbrukarar og rørslehemma personar å ta seg fram mellom skulebygningar eller til å flytte seg fritt innanfor eit skuleområde. Administrasjonen visar i den samanheng til formålsføresegnene i pbl. § 1-1, jf. særleg siste ledd:

«Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.»

Administrasjonen finn på denne bakgrunn å måtte avslå føreliggjande søknad om endring av gitt løyve, idet det vert stilt som vilkår at rampen vert oppført i samsvar med gjeldande krav, med mindre det vert omsøkt og gitt dispensasjon frå desse krava.

Søknad om ferdigattest:

Administrasjonen finn vidare å måtte avslå føreliggjande søknad om ferdigattest:

Eit byggjetiltak kan berre kan ferdigattesterast av kommunen på dei vilkår som følgjer av høvesvis pbl. § 21-10 og SAK10 kap. 8. Av saksutgreiinga over går det dertil fram at det etter administrasjonen sitt syn p.t. ligg føre betydelege avvik mellom dei krav som er stilt til uteareal gjennom høvesvis dispensasjon, rammeløyve og IG, og den faktiske utføringa. Desse avvika må vere lukka før tiltaket kan ferdigattesterast.

Merknad til føreliggjande vedtak om mellombels bruksløyve:

Føreliggjande bruksløyve av 7.11.2014 vart som nemnd gitt på den føresetnad at det berre stod att mindre vesentleg arbeid – tilknytt rampen ved nivåspring mellom gbnr. 23/1 og 23/296 – og at heile tiltaket ville vere gjennomført i samsvar med gitte løyver innan 31.12. s.å. Dette har vist seg å ikkje vere rett, ettersom det fortsatt ligg føre eit betydeleg avvik mellom løyve og faktisk utføring m.o.t. uteareal. Etter synfaring stiller administrasjonen òg spørsmål ved om sjølv modulbygget er oppført i samsvar med gjeldande krav til universell utforming, m.a. med tanke på inngangsparti og automatiske døropnarar.

På bakgrunn av desse tilhøva finn administrasjonen det naudsynt å stille krav om uavhengig kontroll som følgjer, jf. SAK10 § 14-3:

- Det skal gjennomførast uavhengig kontroll av prosjektering og utføring i samsvar med SAK10 § 14-6 av høvesvis arkitektonisk utforming av byggverk og av uteareal og landskapsutforming, særleg med omsyn til universell utforming. Om tilhøvet mellom kontroll av PRO og UTF vert det vist til SAK10 § 14-6 andre ledd, bokstav b.

Det må dertil sendast inn søknad om godkjenning av føretak med ansvarsrett for uavhengig kontroll i samsvar med pbl. §§ 23-3 og 23-7.

Det vert med dette gitt frist til 23.3.2015 for innsending av søknad om godkjenning av ansvarsrett for uavhengig kontroll. Det vert vidare sett frist til 27.4.2015 for innsending av søknad om ferdigattest i samsvar med pbl. § 21-10. På tidspunktet for slik søknad må tiltaket i sin heilskap vere utført i samsvar med dei krav og vilkår som følgjer av høvesvis opphavlege søknadar om ramme- og igangsettingsløyve, gitte ramme- og igangsettingsløyve og pbl. med tilhøyrande forskrifter, med mindre det vert søkt om og gitt dispensasjon frå gjeldande krav.

Bruksløyvet av 7.11.2014 var tidsavgrensa til 31.12.2014, noko som inneber at dagens bruk av skulebygget på gbnr. 23/1 skjer utan naudsynt godkjenning. Det følgjer dertil av pbl. § 32-1 at kommunen har ei plikt til å følgje opp bruk og tilhøve som er i strid med pbl.

Dersom fristane som er fastsett i avsnittet over ikkje vert halde – med tilhøyrande krav om innsending av søknad om høvesvis ansvarsrett og ferdigattest – vil administrasjonen deretter måtte handsame saka etter reglane i pbl. kap. 32 («Ulovlighetsoppfølging»).

Vedtak

Meland kommune avslår med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 21-2 og 21-4 søknad mottatt 14.1.2015 om endring av gitt igangsettingsløyve av 3.10.2014 til utforming av uteareal, pbl. jf. § 20-1.

Med heimel i same lovføresegner avslår Meland kommunen søknad mottatt 14.11.2015 om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Om grunngjevinga for avslaga vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Før ferdigattest kan verte gitt må det ligge føre uavhengig kontroll av prosjektering og utføring i samsvar med SAK10 § 14-6 av høvesvis arkitektonisk utforming av byggverk og av uteareal og landskapsutforming. Om det nærmare innhald i nemnde kontroll – og fristen for denne – vert det vist til vurderinga over.

Ved søknad om ferdigattest skal tiltaket i sin heilskap vere utført i samsvar med dei krav og vilkår som følgjer av høvesvis opphavlege søknadar om ramme- og igangsettingsløyve, gitte ramme- og igangsettingsløyver og av pbl. med tilhøyrande forskrifter, med mindre det vert søkt om og gitt dispensasjon frå gjeldande krav.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden vert registrert i matrikkelen, jf. Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. Kommuneloven § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Føreliggjande vedtak er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er mottatt. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknad endring av gitt igangsettingsløyve om utforming av uteareal og ferdigattest vert ettersendt, jf. pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste pkt. 10.2.8. (Handsaming av søknad om ferdigattest er ikkje belagt med gebyr.) Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret, jf. forvaltnings-loven §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Danielsen Ungdomsskole Frekhaug

Mottakere:
Prosjektstyring Vest AS