



Bergan Bygg AS
Flatevad
5282 LONEVÅG

Referanser:
Dykkar: Andreas Mjelstad
Vår: 14/356 - 16/23497

Saksbehandlar:
Torbjørn Helgeland
torbjorn.helgeland@osteroy.kommune.no

Dato:
22.12.2016

14/379 - Hatland - Søknad om løyve til tiltak - Riving av uthus og bygging av 4 einebustader i rekkje - Tilsynsrapport prosjektering tiltaksklasse 1.

I medhald av plan- og bygningslova § 25-1, jf. § 25-2 er det ført tilsyn med tiltaket.

Tiltak:	Oppføring av 4 einebustader i rekke på gnr. 14, bnr. 379
Ansvarleg søkjar for tiltaket:	Bergan Bygg AS, Flatevad, 5282 Lonevåg.
Ansvarleg prosjekterande:	Bergan Bygg AS, Flatevad, 5282 Lonevåg.
Tilsynet gjeld:	Prosjektering i samsvar med reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova - utnyttingsgrad
Tiltakshavar:	Bergan eiendom AS, Flatevad, 5282 Lonevåg.
Dokumenttilsyn:	Innsendingsfrist: 28.07.2016 jf. brev frå kommunen av 21.06.2016.
Konklusjon:	Ansvarleg prosjekterande Bergan Bygg AS: Registreringa fører til reaksjon: åtvaring.

Føretaket Bergan Bygg AS, organisasjonsnr. 987 636 602, har mellom anna søkt om ansvarsrett som ansvarleg prosjekterande: bygningar og innstallasjonar, brannteknisk prosjektering, grunn- og betongarb., inkl. radon, piper, brannteknisk, byggtknikk/tømrararbeid, membran/ fall til sluk.

Kommunen mottok 2 søknader om oppføring av 4 einebustader i rekke på gnr. 14, bnr. 379, det vil seie til saman 8 bueiningar. Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er TU = 20 %. Det er i søknaden lagt til grunn at kvar av bygningane har halve eigeiendomen til rådvelde, jf. søknad motteke 30.06.2011/01.07.2011:

		Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel		
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU
	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	20 %
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		1 494 m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²		- m ²
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler			
	e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= m ²		= 1 494 m ²
	Arealbenevnelser	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA
Grad av utnyttning	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	299 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²
	h. Areal ny bebyggelse	+ m ²	+ m ²	+ 410 m ²
	i. Parkeringsareal	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Sum areal	= m ²	= m ²	= 410 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	%	m ²	27 %

Plan- og kommunalteknisk utval har i vedtak av 07.03.2012 saknr. 013/12 gjeve dispensasjon til samla utnyttingsgrad TU% = 27 % på gnr. 14, bnr. 379.

Kommunen har i vedtak av 30.04.2012, saksnr. 095/12 godkjent søknader om ansvarsrettar, jf. plan- og bygningslova kapittel 22 og 23.

Dokumentasjon

Kommunen mottok 06.01.2015 klage frå nabo om overskriding av godkjent utnyttingsgrad. Nabo har utgreidd i brev av 11.02.2016 at det ikkje er klaga på TU% = 27%, men på at det ser ut som utnyttinga er høgare.

Kommunen har i brev av 21.06.2016 varsla dokumenttilsyn.

Kommunen mottok 08.07.2016 e-post med vedlagt dokument frå føretaket Bergan Bygg AS.

Det er registrert fylgjande

Kommunen legg til grunn at føretaket Bergan Bygg AS har ansvar for prosjektering av tiltaket, mellom anna at tiltaket er i samsvar med reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, mellom anna utnyttingsgrad, jf. plan- og bygningslova § 23-5. Kommunen legg vidare til grunn at utrekning av utnyttingsgrad skal skje i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk § 5-5.

"§ 5-5. Prosent bruksareal (%-BRA)

Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal etter § 5-4 og tomtearealet. Prosent bruksareal skrives %-BRA og angis i hele tall."

Motteke tilbakemelding frå føretaket Bergan Bygg AS er:

I forbindelse med utrekning av utnyttelsesgrad ved søknad om tillatelse til tiltak ble arkitekttegninger og hele tomtearealet lagt til grunn for utrekningen.

$$820\text{m}^2 / 2988\text{m}^2 = 27\% \text{ tomteutnyttelse.}$$

I forbindelse med detaljprosjektering ble loftet hevet en del spesielt for å få et godt brannskille mellom boligene i sløys mellom byggene.

Dette har medført at arealet for loftet har økt med 8,5m² pr. bolig (totalt 68m²)

Arealet på tomten er rettet (opprinnelig oppført var feil).

Dette gir en ny utregning på tomteutnyttelsen:

$$888\text{m}^2 / 2997\text{m}^2 = 30\% \text{ tomteutnyttelse.}$$

Iht. «Grad av utnyttning» §5-8 kan privat adkomst og snuareal medregnes i tomteareal, vi la til grunn at dette gjaldt, men ser at dersom felles privat vei (164m²) skal trekkes ut blir ny utregning slik:

$$888\text{m}^2 / 2833\text{m}^2 = 31\% \text{ tomteutnyttelse.}$$

Vurdering

I rettleiing til grad av utnyttning H2300 utgjve i 2014 av departementet står det på side 56 for utrekning av TU% for reguleringsplanar frå tida 1987 – 1997 at:

- *Tomt – Det areal som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde.*

Kommunen vurderer det som viktig at opplysningane kommunen får ved søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad er rette, og at kommunen ved handsaming får vurdert total utnyttning i høve til korrekte arealopplysningar.

Konklusjon

Kommunen har ved søknad om tiltak motteke feil opplysningar om areal på tomt. Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon eller søknad om endra TU% i samband med endringar/justeringar på bygningar.

Kommunen har gjeve dispensasjon til utnyttingsgrad TU% = 27%, medan nye utrekningar av utnyttingsgrad syner at faktisk utnyttingsgrad TU% = 31%.

Osterøy kommune kan ikkje sjå at føretaket Bergan Bygg AS har synt korleis føretaket ivaretek dei plikter ansvarleg prosjekterande har for at tiltaket er prosjektert i samsvar med reglar gjeve i medhald av forskrift om tekniske krav til byggverk § 5-4, jf. § 5-5, jf. plan- og bygningslova § 23-5, 1. ledd.

Reaksjon

Ansvarleg prosjekterande Bergan Bygg AS:

Kommunen har registrert vesentleg svikt med omsyn til oppfyling av krav stilt i medhald av forskrift om tekniske krav til byggverk § 5-5, jf. §5-4. Tilliten til føretaket er svekka. Kommunen vil vurdere å fylgje opp føretaket med sanksjonar.

Med helsing

Jostein Førre
Rådmann

Torbjørn Helgeland
fagansvarleg byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Bergan Eiendom AS
Direktoratet for byggkvalitet

Flatevad
Postboks 8742
Youngstorget

5282
0028

LONEVÅG
OSLO

Mottakar:

Bergan Bygg AS

Flatevad

5282

LONEVÅG