



Stiegler Wks Advokatfirma AS
Postboks 1124 Sentrum
5809 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/41 - 18/13755

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
19.09.2018

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - tilbakemelding på spørsmål knyttet til endringssøknad/søknadsplikt

Kommunen syner til brev frå advokat Randi Hansen Våge datert 03.09.2018. I slutten av brevet kjem det fram at klienten, Rune Ulvatn, ønskjer ei dialog med kommunen om trongen for den aktuelle endringssøknaden.

Kommunen har i e-post til ansvarleg søker, Haugen VVA, den 19.06.2018 gjort rede for trongen for endringssøknad. Ein del av dei same spørsmåla som blir stilt i brevet datert 03.09.2018 har kommunen svart på i denne e-posten.

Det kjem fram av brevet at *«vegen er bygget riktig ihht prosjekterings- og tegningsgrunnlag som ble innsendt kommunen som søknad, før kommunens godkjenning ble gitt»*.

Radøy kommune som bygningsstyresmakt er ansvarleg for byggesakshandsaming av søknadspliktige tiltak. Det må her skiljas mellom teknisk drift som etter utbyggingsavtalen skal overta anlegget og teknisk forvaltning som bygningstyresmakt. At detaljteikningar er levert teknisk drift i forbindelse med utbyggingsavtalen er ikkje det same som om dei er gjeve løyve til etter plan- og bygningslova.

I søknaden til vegen og VA- anlegget kjem det fram følgjande;

Eit komplett sett med teikningar av veg- og VA-anlegg er levert til Radøy kommune v/Einar Færø den 20.12.06. Vedlagt denne søknaden følger berre oversiktsteikningar.

Oversiktsteikningar er det som er grunnlaget for byggesøknaden, og det krevjast ikkje detaljteikningar/prosjekteringsteikningar til byggesøknad. Bygningsstyresmakta vurderer dermed ikkje detaljteikningane men oversiktsteikningar og den informasjonen som følgjer søknaden.

Post

postmottak@radoy.kommune.no
Radøyvegen 1690, 5936 Manger

Kontakt

Telefon +47 56 34 90 00
Telefaks +47 56 34 90 01

www.radoy.kommune.no
Konto 3636 07 00776
Org.nr. 954 748 634



RADØY
den grønne øya

Dersom det er avvik frå prosjektert høgde og reguleringsplanen må dette kome tydeleg fram av søknaden. Det er ikkje tilstrekkeleg å visa til detaljteikningar som er sendt kommunen v/ teknisk drift.

Kommunen har handsama søknaden ut i frå det som er søkt om.

I gjenpart av nabovarsel i søknaden frå 2007 kjem følgjande fram:

Bygging av veg-, vann- og avløpsanlegg i henhold til reguleringsplan for Selfallet. Oppstart forutsetter en evt. godkjenning av reguleringsplanen fra Fylkesmannen.

Prosjektet vil også omfatte sanering av eksisterende privat ledningsnett. Detaljer vedr. tilknytning av privat vann- og kloakkledning til nytt kommunalt ledningsnett utføres etter avtale mellom grunneiere og utbygger.

Ta kontakt med Haugen VVA-prosjektering v/Thor-Henrik Fredriksen på tlf. 55 59 82 64 ved spørsmål til søknaden.

Vidare kjem følgjande fram av løyve til tiltak datert 08.02.2007.

GNR 45/6,7 M.FL.-SELFALLET-OPPARBEIDNING AV VEG,VATN- OG AVLAUPSANLEGG I SAMSVAR MED REGULERINGSPLAN- GODKJENNING

Opparbeiding av vegen er etter kommunen si vurdering både søkt om og gjeve løyve til i tråd med reguleringsplanen.

Bygningsstyresmakta har med bakgrunn i løyve datert 08.02.2007 lagt til grunn at vegen er prosjektert og bygd i tråd med reguleringsplanen ved handsaming av øvrige byggesaker innafor reguleringsplanen.

Dykk hevda vidare i brevet at eit avvik på 0,58 er innafor det kommunen må akseptere.

Det følgjer av byggesaksforskriften (SAK) § 6-3 bokstav b) at kommunen skal godkjenne tiltakets plassering og i den grad det er naudsynt «oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket».

Vidare følger det av veiledningen til føresegnet at:

«Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene... Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det er ikke gitt noen generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Justeringsadgangen kan heller ikke forstås som en rettighet for tiltakshaver i forhold til plassering, men krever at kommunen tar aktivt stilling til spørsmålet.»

Tålegrensa for avvik er dermed i utgangspunkt 0 dersom kommunen ikkje konkret har gitt uttrykk for ei anna grense i vedtaket.

Radøy kommune har likevel ei praksis for å akseptere avvik som følgjer av veiledning H-2300 B Grad av utnytting – Beregnings og måleregler s. 41. Her gis det anbefalinger om kva avvik som skal aksepteres. For høgde er avviket +/- 0,1m.

Avviket på 0,58 i denne saka er langt over det som kommunen dermed kan akseptere som avvik uten endringsøknad.

Bygningsstyresmakta er av den oppfatning at endra høgdeplassering av vegen slik den er bygd må søkast om.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/41

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Stiegler Wks Advokatfirma AS

Postboks 1124 Sentrum

5809

BERGEN