

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
008/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/41	19/1060

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - ferdigattest - avslag - klage

Saksopplysingar:

Saka gjeld klage på avslag på søknad om ferdigattest for veg, vatn og avlaupsanlegg for bustadområdet på Selfallet.

Søknaden er avslått med den grunngeving at vegen ikkje er bygd i tråd med gitt løyve og reguleringsplan for område.

Det vart fatta følgjande vedtak i delegert sak 304/2018;

VEDTAK:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 99 vert det gjeve **AVSLAG** på søknad om ferdigattest for felles veg, vatn og avløpsanlegg på gnr. 45 nr. 7.

Klage

Kommunen har den 18.12.18 motteke klage frå advokat Randi Hansen Våge på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak 304/2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 264/2018 er sendt ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 19.10.18. Klagen er motteke 31.10.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Advokat Randi Hansen Våge har vist til følgjande klagegrunnar;

Bakgrunn for saken:

Undertegnede har denne høsten hatt korrespondanse med Radøy kommune vedrørende spørsmål om rettmessigheten og hensiktsmessigheten i et krav fra kommunen om at tiltakshaver må søke om tillatelse på nytt. Tiltaket (veg) er bygget eksakt ihht innsendte søknadsdokumenter, som er godkjent av kommunen på forhånd. Vegen er godkjent og bygget i 2007.

Det anføres å være «for enkelt» når kommunen i brev til ansvarlig søker Haugen VVS AS datert 09.04.18 skriver at «*Dersom vegen skal ha ei anna høgdeplassering enn det som kjem fra av løyvet må det søkast om endra høgdeplassering og dispensasjon fra reguleringsplanen*». For det første er det et spørsmål om vegen i det hele tatt er bygd med en annen høydeplassering enn det som fremkommer av tillatelsen. Her mener tiltakshaver klart at vegen er bygget helt i tråd med tillatelsen. For det andre er det et spørsmål om hvem som bærer risiko og hvilke konsekvenser det har idag, dersom det er slik at faktisk høyde, tilsvarende godkjent høyde, viser seg å ikke være i tråd med godkjent reguleringsplan. Det er pr i dag uklart om reguleringsplanen angir byggehøyde på en slik måte at den aktuelle høydeforskjell på + 0,58 (på det meste), forutsetter dispensasjon.

Tiltakshaver er helt uenig med kommunens syn på saken. For tiltakshaver er det klart at

søknaden om tiltak har vært utformet i tråd med reguleringsplanen, og tiltaket er godkjent slik det er omsøkt. Og tiltaket er også bygget ihht søknadsgrunnlaget – for 11 år siden.

Klagegrunnlaget i saken fremkommer av korrespondansen med kommunen, og det vises derfor til dokumentene i slik rekkefølge:

1. Brev fra Radøy kommune til ansvarlig søker Haugen VVS AS datert 09.04.18
2. Brev fra advokat Våge til Radøy kommune datert 03.09.18, med 12 dokumenter vedlagt
3. Svarbrev fra Radøy kommune datert 19.09.18
4. Brev fra advokat Våge til Radøy kommune datert 16.10.18
5. Svarbrev fra Radøy kommune datert 31.10.18
6. Søknad om ferdigattest VVA datert 12.11.18 til Radøy kommune
7. Radøy kommunes vedtak om avslag datert 27.11.18

Jeg viser bl.a til mitt brev av 03.09.18, hvor det gjøres en bred gjennomgang opp mot sakens dokumenter som jeg har tilgang til. Jeg gjør oppmerksom på at det kan finnes flere relevante dokumenter i kommunens arkiv, som kan opplyse reguleringsprosessen og godkjenningsprosessen. Jeg viser også til mitt brev av 16.10.18, som besvarer flere av kommunens momenter i saken. Begge brevene herfra til kommunen inngår i klagen.

Jeg anfører til saken:

Dersom man skulle legge kommunens syn til grunn, har kommunen uansett ikke besvart eller gitt en fyllestgjørende forklaring knyttet til følgende relevante spørsmål:

1. Hvorfor har ikke kommunen gitt avslag på søknaden om plangodkjenning, dersom søknadsgrunnlaget ikke var i tråd med reguleringsplanen?
2. Hvorfor avviste ikke kommunen søknaden om tiltak, dersom søknaden ikke var i tråd med reguleringsplanen?
3. Hvorfor påla ikke kommunen tiltakshaver å søke om dispensasjon fra reguleringsplanen, dersom tegningsgrunnlaget viste at det var behov for dispensasjon?

Det synes uansett klart at dersom man legger kommunens syn til grunn, så er kommunens saksbehandling av søknaden om godkjenning av tekniske planer samt søknaden om godkjenning av tiltaket beheftet med saksbehandlingsfeil. Når dette er saken, må man i dag vurdere om saksbehandlingsfeilene har hatt betydning for vedtakets innhold vedrørende godkjenning av omsøkt tiltak jfr Fvl § 41. Et krav om å skulle søke på nytt er uansett ikke riktig vei å gå, nå snart 12 år etter godkjenningen og gjennomføringen av tiltaket. Det anføres uansett at saksbehandlingsfeilene som kommunen har stått for, ikke har hatt bestemmende betydning for at tiltaket ble godkjent som omsøkt.

Det ble fra ansvarlig søker sendt inn to søknader til kommunen; søknad om godkjenning av tekniske planer, og søknad om bygge-godkjenning av tiltaket. Jeg kan ikke se ut fra tilgjengelige dokument her, at det er fattet et formelt vedtak i saken om godkjenning av de tekniske planer. Dette forhold må eller kan forstås slik at kommunens godkjenning er gjort uten formelt vedtak, da godkjenning av tekniske planer utgjør en forutsetning for å få igangsettingstillatelse. Dette følger av kommunens praksis men også at inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Se utbyggingsavtalen vedlagt, hvor det også fremgår at de tekniske planene inngår som vedlegg til den inngåtte utbyggingsavtalen. Jeg viser dessuten til at kommunens godkjenning datert 08.02.07 også utgjør igangsettingstillatelse i saken (ett- trinns behandling), og at det ut fra dette er utenkelig at de tekniske planer ikke var ansett som godkjent på dette tidspunkt. Det bemerkes at igangsettingstillatelsen her er gitt på vilkår, og at det måtte forventes at det i vedtaket ble stillt vilkår om godkjenning av de tekniske planene, dersom det på dette tidspunkt ble ansett at planene ikke enda var godkjent.

Alternativ synsmåte på det forhold at det ikke er fattet et formelt vedtak om godkjenning av tekniske planer, er at dette utgjør en saksbehandlingsfeil fra kommunens side. I denne forbindelse anfører jeg at saksbehandlingsfeilen ikke har hatt innvirkning på vedtaket om godkjenning datert 08.02.07, og at feilen er uten betydning for gyldigheten av godkjenningen datert 08.02.18.

I kommunenes første svarbrev av i høst, datert 19.09.18, synes kommunen å sette opp et kunstig og ikke lovhjemlet skille mellom kommunens tekniske etat og byggesaksetaten. Kommunen hevdet dessuten at de tekniske planene innkam til kommunen først i forbindelse med utbyggingsavtalen, men dette er feil og er også tilbakevist i mitt brev av 16.10.18.

Det er uansett merkelig av kommunen å forklare godkjenningen av tiltaket med at kommunen ikke vurderte – og heller ikke skulle vurdere - det detaljerte tegningsmaterialet ved godkjenningen den 08.02.07, men at det var tilstrekkelig å kun vurdere plantegningene. Realiteten i dette er at kommunen selv sier at man faktisk ikke har vurdert tiltaket tilstrekkelig; jeg antar jo at kommunen er enig i at søknaden uansett skulle vurderes opp mot plangrunnlaget, og dersom kommunen i dag påstår at det var tilstrekkelig å vurdere tiltaket kun ihht en plantegning, så sier jo kommunen faktisk derved at høydeplassering ikke var å anse som et relevant plantema i denne konkrete saken. Da kan det heller ikke bli riktig i dag å kreve innsendt en dispensasjonssøknad knyttet til høydeplasseringen av vegen. Jeg viser for øvrig til at premissene til vedtaket av 08.02.07 spesifikt gjør en henvisning til «detalj- og teikningsgrunnlaget» som siv.ing Arne Haugen VVA-prosjektering hadde stått for (ca midt på side 3 i vedtaket).

Kommunen omtaler det forhold at vegen er søkt om og gitt tillatelse til i tråd med reguleringsplanen, som om/slik at det skal være gitt et vilkår i godkjenningen av 08.02.07 om at tiltaket måtte følge reguleringsplanen. Dette er selvsagt ikke saken. Det ligger til byggesaksmyndighetens oppgave å vurdere om det omsøkte tiltak er i samsvar med plan eller

ikke. Man utsteder ikke tillatelser med vilkår om at planen må følges, slik at kommunen skal slippe å se hen til reguleringsplanen ved behandlingen av søknaden. Dessuten viser jeg til at det fremgår eksplisitt i vedtaket av 08.02.07 at «Tiltaket er etter kommunen si vurdering i tråd med planen» (ca midt på side 2 i vedtaket).

Uansett viser jeg til, som tidligere redegjort overfor Radøy kommune, at vedtaksteksten datert 08.02.17 nettopp gjør det klart at saken er vurdert og godkjent etter (dagjeldende) pbl § 70, som gjelder plassering av tiltaket, herunder høydeplassering. Ved dette har kommunen helt klart tatt stilling til vegens høydeplassering.

Det er ingen automatikk i, og kommunen har heller ikke godtgjort, at tiltaket slik det er godkjent forutsetter dispensasjon fra plan. Klager har vist til overfor kommunen at vegens høyde i reguleringsplan ikke har vært gjenstand for en begrunnet planvurdering i reguleringsprosessen. Se nærmere om dette i mitt brev datert 03.09.18. Da tiltaket ble bygge-godkjent må man forutsette at det ble behandlet med bakgrunn i reguleringsplanen og øvrig lovverk, basert på det detaljerte tegningsgrunnlaget som lå i søknaden.

Det er videre klart at kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse i saken, sist ved vedtak datert 19.02.10. Dette bruksløyvet oppgir spesifikt hva som kan utgjøre kommunens krav til tiltakshaver før det gis ferdigattest. Det må være klart at det som her er oppgitt danner rammen for hva kommunen kan stille krav om, før kommunen er pliktig å utferdige ferdigattest for tiltaket.

For dette tema henvises det til Byggesaksforskriften (SAK10), § 8-1 Ferdigstillelse av tiltak, sjette ledd punkt a). Det heter her at:

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

a)

ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller

Det anføres at det ikke gjensto alvorlige forhold etter midlertidig brukstillatelse, og at foretak med ansvarsrett har avgitt de aktuelle erklæringer. Jeg bemerker at verbet «gjensto» står i preteritumsform, dette indikerer språklig sett at vurderingstidspunktet for om det «gjensto

alvorlige forhold» er den gangen, dvs på tidspunktet da midlertidig brukstillatelse ble vedtatt.

På denne bakgrunn foreligger det i dag ikke hjemmel for kommunen til å nekte ferdigattest i saken. Jeg viser til veiledningen til forskriften, utgitt av Direktoratet for byggkvalitet, hvor regelen begrunnes slik

Generelt

Mange byggetiltak mangler ferdigattest. Dette gjelder spesielt eldre bygninger. For å sikre lik behandling av søknader om ferdigattest i eldre byggesaker, presiserer bestemmelsen når kommunen skal gi ferdigattest.

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010 og tiltaket har midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest på nærmere angitte vilkår. Bestemmelsen gjelder alle typer byggverk

Det anføres at forskriftgiver har bestemt at det er et vesentlig hensyn å sikre lik behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker, og at dette er bakgrunnen for regelen. Regelen i byggesaksforskriften § 8-1 sjette ledd pkt a griper «rett inn i» problematikken i aktuell sak, hvor kommunen nå synes å ville tillate at etterfølgende omstendigheter gis betydning i byggesak som allerede er behandlet og godkjent. Det anføres med hjemmel i den aktuelle forskriftsbestemmelsen at kommunen er pliktig å utstede ferdigattest i saken.

Vurdering:

Advokat Våge argumenterer i klagen for at veg og VA-anlegg er bygget i tråd med løyvet og at tiltaket har krav på ferdigattest.

Følgjande kjem fram av kommunen si vurdering av om tiltaket er bygget i tråd med løyvet og om det kan utferdigast ferdigattest;

«Det følgjer av plan- og bygningslova 1985 § 99 at;

«Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest»

For at ferdigattest kan gjevast er det ein føresetnad at tiltaket er utført i tråd med løyve.

I løyve datert 08.02.2007 kjem det fram følgjande;

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

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 følger søknaden.

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.

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.

Det kjem fram av søknad om endring mottatt den 12.04.2018 at det er avvik i vegens høgdeplassing (søknaden er trekt). Avviket er opplyst til å vere:

Avvik er om lag:

Regulert høgde	Prosjektert høgde
+15,0	+15,58
+16,0	+16,66
+17,0	+17,34
+17,0	+16,98
+16,0	+16,35

Kommunen finn dermed at det ligg føre avvik på vegens høgdeplassing på opptil 58 cm.

Advokat Randi Hansen Våge har i brev datert 03.09.2018 hevda at eit avvik på 58 cm er innafor det kommunen må akseptere.

Kommunen har vurdert om avviket er innafor det som kan akseptast i sitt brev datert 19.09.2018.

I brevet kjem følgjande fram;

«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».

Videre 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 endringssøknad.»

På bakgrunn av at vegen ikkje er bygd i tråd med gitt løyve og reguleringsplanen kan ikkje bygningsstyresmakta godkjenne ferdigattest jf. pbl. § 99.»

I klagen har advokat Våge er det stilt spørsmål om kvifor kommunen ikkje har avvist søknaden dersom den var vurdert å ikkje vere i tråd med reguleringsplanen.

Som det kjem fram av vurderingen over har kommunen vurdert søknad å vere i tråd med reguleringsplanen. Dette er tydelig i vedtakets overskrift der det står følgjande;

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

Det er i søknaden og løyve vist til at det vert gjort nokon tilpasningar. Det kjem fram av søknaden at:

Dette vert løyst ved at FV3 byggjast med breidde inntil 8m på dei siste 10 m. Veg vil dermed få avkøyring til bnr. 133 og 203. Areal for tomt B10-1 vil reduserast tilsvarande. Dette er ein mindre tilpassing som vi reknar med ikkje treng reguleringsendring.

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.

Bygningsstyresmakta har vist til dette i vedtaket og dermed lagt løsningsen til grunn.

Det kjem ikkje frem at det er gjort tilpassingar knytt til høgdeplassing av vegen. Bygningsstyresmakta har dermed lagt til grunn at høgdeplassinga er søkt om i tråd med reguleringsplanen.

Kommunen har ved handsaminga av byggesaker på bustadtomtene lagt dette til grunn, slik at byggehøgden på bustadene vert tilpassa høgden på vegen.

Når vegen er bygd høgare enn byggehøgde i løyvet og reguleringsplanen, har eit par av bustadene fått eit problem med overvatn, ettersom dei er tilpasse den høgden som vegen er godkjent og regulert til.

I klagen er det vidare stilt spørsmål om kvifor kommunen ikkje har gjeve avslag på søknad om plangodkjenning, dersom ikkje søknaden var i tråd med reguleringsplanen. Vidare at det ligg føre sakshandsamingsfeil i saka ettersom tiltakshavar har sendt inn to søknader.

Det følgjer av vilkår i løyvet at før arbeida kan settjast i gang må utbyggingsplan vere godkjent.

3. I samsvar med reguleringsføresegnene for området skal det liggja føre godkjent utbyggingsplan mellom utbygger og kommunen innan det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

Som peika på i klagen har ikkje kommunen fatta vedtak om godkjenning av detaljteikningar. Teikningane er levert inn til Einar Færø på teknisk drift. På den tida var det praksis i kommunen at dersom ikkje det kom fram at det var avvik frå reguleringsplanen til prosjekteringsteikningar blei dei mottatt og akseptert utan formell handsaming. Dette er også tilfelle i denne saka. Om det ligg føre ei sakshandsamingsfeil i handsaminga til teknisk drift tek ikkje bygningsstyresmakta stilling til, ettersom den uansett ikkje har hatt påverknad på byggesaken.

Byggesaka er handsama i eitt-trinn på vilkår. Som det kjem fram av klaga kan det leggast til grunn at plangodkjenninga ikkje var gjort på det tidspunkt som byggesaka vart handsama ettersom det blei stilt vilkår om at det måtte gjerast. Vilkåret blei stilt på bakgrunn av reguleringsføresegna som krev plangodkjenning. Vilkåret har ikkje samanheng med at det er mogleg at teikningane har ei anna høgde enn reguleringsplanen legg opp til.

Som det tidlegare i saka har vore peika på er det berre oversiktsteikningar som er ei del av byggesaka. Dersom det er avvik frå reguleringsplan skal dette tydeleg kome fram av søknaden. At detaljteiknar er levert inn til ei anna avdeling, i dette tilfelle teknisk drift, i forbindelse med ei utbyggingsavtale/plangodkjenning er ikkje tilstrekkeleg som søknadsunderlag til ei endra høgdeplassing i byggesøknaden. Klagar hevdar at kommunen sjølv seie at dei ikkje har vurdert

tiltaket tilstrekkeleg med å berre leggje til grunn oversiktsteikningar.

I dag følgjer det av SAK § 5-4 andre ledd bokstav m) at:

«Utforming av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på situasjonsplan. Hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket. Normalt vil det være tilstrekkelig med fasade-, snitt- og plantegninger utført i normal detaljeringsgrad og målestokk 1:100.»

SAK 10 var ikkje vedteke på søknadstidspunkt, men kravet til detaljeringsgraden i teikningar var ikkje større den gang enn i dag. Prosjekteringsteikningar er ikkje naudsynt for handsaming av byggesaken. Dersom det søkaste om ei anna høgdeplassering av veg enn det som kjem fram av reguleringsplanen, må det tydelig komme fram av søknaden. I denne saka er det som en del av søknaden sendt inn opplysningar om kva som er nabovarsla. Det kjem fram av dokumentasjonen at:

*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.*

Nabovarselet uttrykker tydeleg at det er søkt om veg og va-anlegg i tråd med reguleringsplanen.

Kommunen er av den oppfatning at det søkt om veg og va-anlegg i tråd med regulerte høgder, det er gjeve løyve til tiltaket i tråd med regulerte høgder, men tiltaket er prosjektert og bygd med eit avvik frå løyve og reguleringsplanen.

Endra høgdeplassering krev endringssøknad og dispensasjon frå reguleringsplan.

Vidare kjem det fram i klagen at kommunen ikkje har heimel til å avslå søknad om ferdigattest, jf SAK 10 § 8-1 og at tiltakshavar har krav på å få ferdigattest for tiltaket.

Det følgjer av plan- og bygningslova 1985 § 99 at;

«Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest»

Videre følgjer det av SAK § 8-1 sjettedel;

«For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

a) ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller

b) kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen. Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at

bestemmelsen kan benyttes.

Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes.»

SAK § 8-1 sjette ledd medfører ikkje at kravet til at tiltaket skal vere utført i samsvar med løyve fell bort. Når tiltaket ikkje er utført i samsvar med løyve vil en ikkje ha krav på ferdigattest. Det kjem og frem av SAK § 8-1 både bokstav a og b at føretak eller tiltakshavar må erklære at tiltaka er utført i samsvar med løyve for at kommunen skal kunne gje ferdigattest etter denne regelen. I denne saka har kommunen blitt gjort merksam på at vegen har eit avvik i utført høgdeplassing frå løyve og reguleringsplanen frå ansvarleg søker.

Kommunen finn dermed at ein har heimel til å avslå søknad om ferdigattest i denne saka.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 18.12.18. Frist for saksførebuing er 12.02.19. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebu i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.02.19. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følge og vedtak i delegert sak 304/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 008/2019

PLT - handsaming:

Leif Taule (SP) ba om ei avklaring om Dag Sætre (SP) på grunn av arbeidssituasjonen er inhabil i saka. Rådmannen svara at det ikkje er grunnlag for å erklæra Sætre ugild, og utvalet erklærte han habil til å vera med i handsaminga av saka.

Leif Taule (SP) reiste spørsmål om det er mogleg å få gjort noko med dårleg drenering/overvatn i bustadfeltet. Konstituert leiar for teknisk forvaltning, Silje Haukeland, svara at det er ei problemstilling som er tatt opp med utbyggjar.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følge og vedtak i delegert sak 304/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Ferdigattest - avslag - klage

E-post fra advokat Randi Hansen Våges kontor Klage på vedtak om avslag ferdigattest

Byggesak gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Ferdigattest - Avslag

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg- ny kontrollerklæring VVA

Kontrollerklæring - ny

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg -

Søknad om ferdigattest

Søknad

Følgerev

Kontrollerklæring

Teikningar

Teikningar

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - endringssøknad

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - vedkomande krav til entrepenør

SKM_C454e18101613260

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

Byggesak gbnr. 45/7 - Selfallet - endringssøknad veg - mellombels svar

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - søknad om endring av løyve

Fråsegn om ansvarsrett - Haugen VVA

Gjennomføringsplan

Melding endring ansvarsrett

Søknad om endring av løyve til tiltak

Søknad om endring av løyve

Ledningsplan - veg 2

Ledningsplan - veg 2

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg

Gnr 456,7 m fl. - Selfallet - Veg vatn og avlaupsanlegg (199643)

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - Førespurnad om status på ferdigstilling og søknad om ferdigattest

Gnr 457, 6 m. fl. Selfallet - Veg, vatn og avlaupsanlegg - infrastruktur (91121)

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - tilbakemelding

Byggesak Gbnr457 MangerSelfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - Førespurnad o (L)(157750)(1) ATT00001

Byggesak Gbnr 45/7 Manger- Manglande ferdigstilling - Selfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - tilbakemelding

Byggesak Gbnr45/7 - Manglande ferdigstilling - Selfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg

Byggesak Gbnr457 MangerSelfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - Førespurnad om st (157927)

Gnr 457, 6 m. fl. Selfallet - Veg, vatn og avlaupsanlegg - infrastruktur (91121) (157776)

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - ferdigstilling

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Klage på endring av veghøgdar

Haugen

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg -

Vedrørende byggesak gbnr 45/7 - Selfallet, spørsmål knyttet til endringssøknad/søknadsplikt

SKM_C454e18090314120