



Th Bhas Bygg As
Pålsneset 2
5337 RONG

Dykkar ref.

Vår ref.

16/522-144/GBNR - 36/179, FA - L42, HistSak -
12/1837, KOM - 1259//CHRSAM

Dato:

28.11.2017

Delegert av Utval for Drift og Samfunnsutvikling
--

Delegasjonssaksnr: 259/17

Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Vedtak - Avslag på søknad om mellombels bruksløyve

Kort om saka:

Saka gjeld søknad om mellombels bruksløyve til 1.etg i bustadhus som ligg på gnr 36 bnr 179

Søknad om oppføring av bustad vart godkjent og bustaden vart tilnærma ferdigstilt før det vart sendt søknad til kommunen om endring av byggjeløyve. Det vart ynskje om takopplett mot sør.

Takopplett mot sør er omtvista og ikkje endeleg avgjort av klageinstansen.

Bustaden er tilnærma ferdig oppført i 1.etasje, men ikkje ferdigstilt av ansvarleg utførande foretak i 2. etasje.

Skriv/fråsegner:

09.11.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad vedr. forsenka klage
08.11.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Oppmoding om omgjerung av Fylkesmannen sitt vedtak - ber om uttale frå kommunen
02.11.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - tilsvar klage
01.11.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - tetthetsrapport
27.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - rapport frå Cowi
25.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Klage på kommunens oppfølging av tomteier
25.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - viser til e-post av 24.10.17
24.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Arkiv, vedrørende skriv fra 2016, 16/522
24.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Førebels melding til eigar

20.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - underskriven klage
19.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Orientering
19.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Klage etter frist - Ber om uttale
19.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Klagen har manglar
19.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Tilsvar ang. søknad om midlertidig bruksløyve
16.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - tilkopling til kloakk
18.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - spørsmål
12.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - spørsmål om saksinformasjon
07.10.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - spørsmål om tilsvar
28.09.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - svar på førebels melding av 25.08.17
29.09.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Klage på søknad
21.09.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Svar på søknad om utsetting av svarfrist
21.09.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Informasjon om klagebehandling
19.09.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - merknader
06.09.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - klage på vedtak UDS 062/17
15.09.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - utsetting av svarfrist
18.09.2017	Gnr/bnr 36/179 - Svar på spørsmål om journalføring
15.09.2017	Gnr/bnr 36/179 - spørsmål om journalføring
14.09.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - vedr. Cowi
05.09.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Vurdering av ansvarsrett
25.08.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - sender kopi til Sverre Hagelin
25.08.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - vedr. søknad om midlertidig bruksløyve
25.08.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - etterlyser svar frå kommunen
25.08.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Førebels svar på søknad om midlertidig bruksløyve for 1. etg.
24.08.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - ang. midlertidig bruksløyve
22.08.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - ang. midlertidig bruksløyve
17.08.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - søknad om midlertidig bruksløyve for 1. etg.
25.07.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - klage på vedtak
11.07.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Oversending av resterande vedlegg til vedtak
11.07.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Oversending av resterande vedtak
11.09.2017	feilregistrering
11.07.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - oversending av vedtak
11.07.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Svar på spørsmål om handsaming i utval
24.06.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - spørsmål ang. uavhengig kontroll
22.06.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - spørsmål vedkjem handsaming i utval
21.06.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Sak handsamast i UDS 22.06.2017 og svar på spørsmål om innsyn
16.06.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - etterlyser svar
12.06.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad- spørsmål ang. saka
08.06.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - møtereferat av 30.05.17
08.06.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - innsyn i byggesak
30.05.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - puring

10.05.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Ønsker rask saksbehandling
10.05.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Spørsmål og svar ang. tilbakemelding
08.05.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Etterlyser svar
20.04.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Spørsmål om videre saksgang
10.04.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Oppheving av vedtak
08.02.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Oversender resterande vedlegg til sak oversendt for klagevurdering
07.02.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Spørsmål om sak er innsendt til Fylkesmannen
01.02.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Klage på UDS sin behandling av klage på vedtak vedrørende bustad på gnr/bnr 36/179
25.01.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Oversender resterande vedlegg til sak oversendt for klagevurdering
25.01.2017	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Oversending av sak for klagevurdering
12.12.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Spørsmål og svar ang. klagebehandlinga i UDS
11.11.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Kommentarer til Administrasjonens vedtak i klagesak
11.11.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Motsvar til klage frå TH Bhas Bygg
11.11.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Motsvar til klage frå André Monsen
25.10.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Klage på vedtak oversendes for motsvar.
25.10.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Oversending av vedtak
24.10.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - oversender vedtak
21.10.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Klage på vedtak
16.10.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Klage på gjennomføring av møte
13.10.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Klage på vedtak i UDS 06.10.16
13.10.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Oversending av vedtak til partane
12.10.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Uttale frå kommunen i saka
07.10.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Spørsmål og svar ang. vidare prosedyre i saka
28.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Ber om uttale i saka
20.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Søknad om dispensasjon VA
13.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Uoversiktleg avkjørsel Gnr/bnr 36/166
13.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Uoversiktleg avkjørsel Gnr/bnr 36/79
09.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Privatrettslige forhold. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven
13.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Tilbakemelding ang. klage
08.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Klage
12.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Spørsmål om møte
12.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Innsyn i sak
09.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Innsyn i sak
09.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Innsyn i sak
09.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Innsyn i sak
09.09.2016	Gnr/Bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Informasjon om møte i Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) 20.09.2016

09.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Innsyn i sak
09.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Innsyn i sak
09.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Svar på spørsmål
12.09.2016	feilregistrering
09.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Ang. korrespondanse
08.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - spørsmål angående avlaup
08.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Svar på spørsmål angående korrespondanse
06.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Ang. korrespondanse
06.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Kloakk tilknytning
05.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Svar på klage
05.09.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Tilsvare klage
31.08.2016	Gnr/bnr 36/179 førespurnad om endringssøknad vedkjem bustad
25.08.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Spørsmål og svar ang. klagesak
30.06.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad orientering om kloakk
07.07.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Vedkjem klage på vedtak
28.06.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - møtedato UDU
21.06.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Svar på klage
17.06.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Tilsvare klage
20.05.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Utsettning av frist
20.05.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Tilbaketrekking av tilsvare på klage
19.05.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Svar på klage
09.05.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Søknad om dispensasjon VA
28.04.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Informasjon om vidare saksgong etter klage på vedtak
28.04.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Mottatt klage på vedtak
20.04.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Klage på vedtak
21.04.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Ang. avlaupsleidning
20.04.2016	Gnr/bnr 36/179 - Fagrebakkane - Kloakkledning - Spørsmål om løyve - graving ny kloakkledning.
20.04.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Spørsmål ang. graveløyve
06.04.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Spørsmål ang. graveløyve
31.03.2016	Gnr/bnr 36/179 - Fagrebakkane - Kloakkledning - Spørsmål om løyve - graving ny kloakkledning.
31.03.2016	Gnr/bnr 36/179 - Fagrebakkane - Spørsmål om kloakkledning
01.04.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Vedtaksbrev - Løyve til endring pbl § 20-1
17.03.2016	Gnr/bnr 36/179 - Fagrebakkane - Etterlyser svar på endringssøknad
09.03.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Varsel om tilbaketrekking av sentral godkjenning
04.03.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Oversending av klage
01.03.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Svar på førebels melding
24.02.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Spørsmål og svar ang. møtereferat
18.02.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Førebels melding på søknad om endring av løyve
17.02.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Avslag sakskostnader
10.02.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Oppstart dokumenttilsyn
08.02.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Søknad om endring av løyve
08.02.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Bustad - Kommentar til krav om dekking av sakskostnader
26.01.2016	Gnr/bnr 36/179 Fagrebakkane - Dekking av omkostningar

Vedtak:

Ved førespurnad ver vennleg å gje opp referanse 16/522.

Dette vedtaket er fatta med heimel i delegasjonsreglementet vedteke i kommunestyret 14.12.16, sak 111/16.

DELEGASJONSSAK:

Kommunen avslår søknad om mellombels bruksløyve motteken 17. august 2017, jf plan- og bygningslova § 21-10 (3).

Årsaka til at kommune gjer vedtak om avslag på søknad om mellombels bruksløyve går fram under.

Kommunen sin vurdering av søknaden

Øygarden kommune tok imot søknad om mellombels bruksløyve til 1. etg i bustadhus på gnr 36 bnr 179 17. august 2017

Søknaden vart satt frem av ansvarleg søkjar.

Som vedlegg følgde gjennomføringsplan og kontrollerklæring med sluttrapport.

På gjennomføringsplanen vert det opplyst at ansvarsrett for flis/membran våtrom vert endra frå Torsvik Mur Vidar Torsvik til TH Bhas Bygg AS. Kommunen saknar blankett 5183 (opphør av ansvarsrett) og blankett 5181 (erklæring om ansvarsrett). Da byte av ansvarleg føretak er opplyst på gjennomføringsplanen, vert det ikkje naudsynt å sende inn blankett 5186 (melding om endring av ansvarsrett).

I samband med søknaden har tiltakshavar sendt fleire uttale til kommunen. Det går fram av innsendte dokument at tiltakshavar ikkje er samd i at bustaden er klar for mellombels bruksløyve. Etter tiltakshavar si vurdering inneheld bustaden fleire feil og manglar. Tiltakshavar ynskje at feil og manglar vert utbetra før kommunen gjev mellombels bruksløyve til bustadhuset.

Kommunen kan ikkje sjå at det vil være føremålstenleg å kommentere alle merknadane frå tiltakshavar. Innkomne merknadar visar manglande innsyn i de reglar tiltakshavar visar til, og som det vert hevda ikkje er innfridd. Vidare vert privatrettsleg omstende knytt til kjøpsavtalen mellom tiltakshavar og seljar av bustaden blanda saman med krav som fylgje av plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrift. Vidare vert det vist til omstende som vert regulert av anna regelverk og som ligg utanfor kommunen sin mynde. Tiltakshavar skriv at han ikkje har naudsynt kjennskap til dei reglar som gjeld, og kommunen finn det derfor ikkje tenleg å vurdere kvar påstand, men avgrensar saka til dei omstende som gjer at kommunen ikkje finn reglane for mellombels bruksløyve innfridd i denne saka.

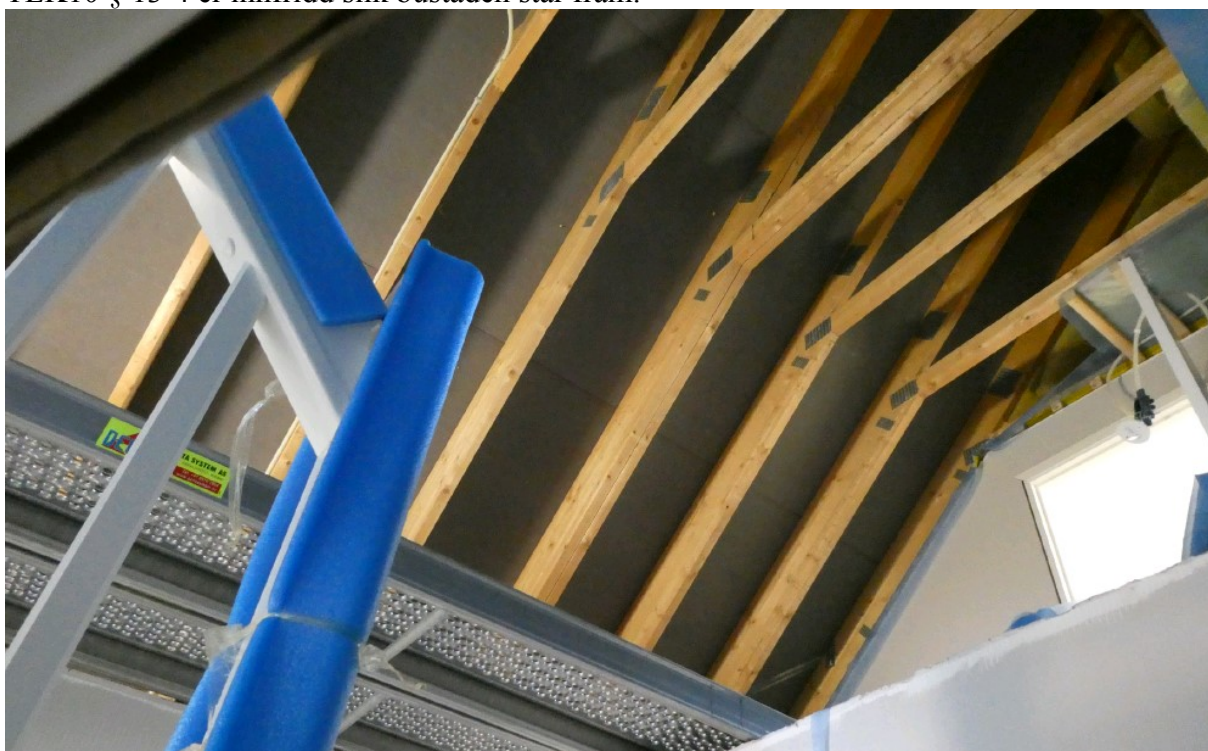
Kommunen har ikkje merknadar til Cowi AS sin uavhengige kontroll ihht SAK10 § 14-2 (1). Kommunen kan ikkje sjå at arbeid som ikkje er slutført i bustaden sin 2. høgde kan verke inn på kontrollområde.

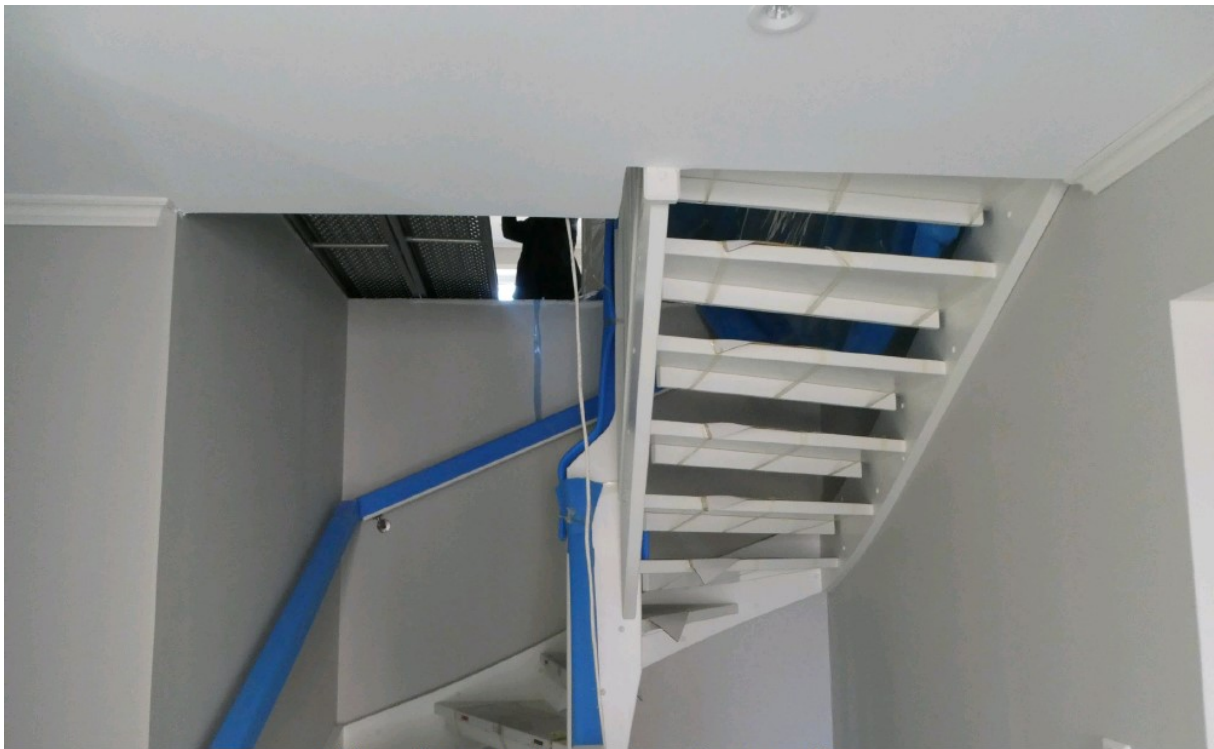
Anneis er det med uavhengig kontroll av TEK10 §§ 11-11 – 11-14, kapittel 12, og §§ 13-14 – 13-16 og utvendig løysing for VA. Uavhengig kontroll av TEK §§ 13-15, 13-16 og utvendig løysing for VA kan nok leggjast til grunn for kommunen sin vurdering av sak om mellombels

bruksløyve, men uavhengig kontroll av dei andre kontrollpunktene har berre avgrensa verdi så lenge bustaden i 2. høgda ikkje er ferdigstilt og ikkje fysisk avstengt frå hovudetasjen.

Som det går fram av pbl § 21-10 (3) 1. pkt kan kommune gje mellombels bruksløyve <<Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig...>>

Av bilete frå tiltakshavar går det fram at bustaden er open mellom 1. og 2. etasje. Delar av 2. etasje er tilrettelagt for utføring av takopplett. Isolasjon er fjerna frå tak. Etter kommunen sin vurdering innehar ikkje bustaden naudsynste kvalitetar til at den kan nyttast slik den står i dag. At delar av bustaden er utan isolasjon er etter kommunen sin vurdering ikkje <<..mindre vesentlig..>> Vidare kan ikkje kommunen sjå at det er tilrådeleg å nytta 1. etasje i bustaden når den ikkje fysisk er avstengt frå 2. etasje. Fare for fall mellom 1. og 2. høgda er reell. Kommunen kan vanskeleg sjå at krava til inneluft i TEK10 § 13-1 og termisk inneklima i TEK10 § 13-4 er innfridd slik bustaden står fram.





Det er og noko uklart for kommunen om bustaden er sikra bortføring av spillvatn slik krava er i plan- og bygningslova § 27-2. Ansvarleg søkjar har i brev av 28. september 2017 opplyst at det er etablert eige røyr for spillvatn «..fra krysningspunkt mellom 36/179 og 36/166 og frem til eksisterende offentlig ledning. I tillegg er 36/148 og 36/182 tilknyttet den nye ledningen».

Advokat Tor Øysten Enge har imidlertid i brev av 16. oktober 2017 opplyst fylgjande: Uten å innhente forhåndssamtykke har BH Bhas Bygg AS/Øygarden Boligutvikling AS koplet seg på vår klients ledning før tilknytningspunktet til offentlig ledning. Tilkopling til privat anlegg krever avtale. Noen slik avtale er ikke inngått.

Krava til dokumentasjon for at bustaden er sikra bortleding av spillvatn er ikkje innfridd.

Kommunen kan på dette grunnlag ikkje innvilge søknad om mellombels bruksløyve. Søknaden vert avslegen.

Saman med søknad om ferdigattest må fylgje:

- dokumentasjon for at bustaden er sikra bortføring av spillvatn
- samsvarerklæringar slik det går fram av kommunen sitt brev av 07. oktober 2017
- kontrollerklæring for uavhengig kontroll etter SAK10 § 14-3.
- innmålingsdata
- gjennomføringsplan

Oppsummering og konklusjon

Bustaden innfrir ikkje krava til mellombels bruksløyve i pbl § 21-10 (3) 1.pkt
Søknad om mellombels bruksløyve vert avsege.

Habilitet

Vurdering av habilitet etter forvaltningslova kapittel II om ugildskap

Når ein offentleg tenestemann skal tilrettelegge grunnlaget for ei avgjerd eller treffe ei avgjerd i ei forvaltningssak, må vedkomande vurdere om han/ho har ei slik tilknytning til saksforholdet eller partane i saka at han/ho av den grunn er skikka til å førebu eller treffe avgjerd i saka. Reglane om i kva tilfelle ein offentleg tenestemann er ugild, fremgår av forvaltningslova kapittel II om ugildskap.

I denne saka meiner sakshandsamar og leiar/overordna at ein er gild for tilrettelegging av grunnlaget for ei avgjerd og/eller til å treffe avgjerd i forvaltningssaka.

Dersom du har spørsmål, ta kontakt med underteikna.

Med helsing

Øyvind Lunde

leiar teknisk plan og forvaltning

Christian Samdal

byggjesakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur

Kopi til:

André Monsen	Orratuo 12	5381	GLESVÆR
Frøydis-Iren Monsen	Orratuo 12	5381	GLESVÆR