



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Trond Langseth

Overtredelsesgebyr for tiltak på gnr. 20, bnr. 556

Sakens bakgrunn og innhold:

Tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig med garasje på gnr. 20, bnr. 556 ble gitt 22.03.2013. I forbindelse med et tilsyn ble det dokumentert et avvik på 1,36 meter mellom prosjektert og bygget høyde.

I forbindelse med søknad om tiltak, ble Oddmund Groven AS etter søknad tildelt ansvarsrett for Tomtetekniske arbeider, både for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF). Ansvarsretten innebærer at foretaket prosjekterer ferdig byggetomt, inkl. adkomstvei, mur og vei, og deretter bygger i henhold til dette.

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen 12.12.2013, med forbehold om at utfallet av behandlingen av endringssøknaden kunne bli at tiltaket måtte endres. Tiltaket ble endelig godkjent ved administrativ behandling dat. 21.03.2014. Rådmannen mente at tiltaket har kommet for høyt i forhold til terrenget, men kom til at kommunen likevel måtte godkjenne tiltaket, ut fra en vurdering av forholdsmessighet, og av tekniske/praktiske grunner.

Det ble sendt forhåndsvarsel om ilegging av overtredelsesgebyr datert 22.03.2014. Bakgrunnen for dette var bygging av en mur og tilrettelegging for bygging av et bolighus som har kommet for høyt i forhold til tillatelsen, og at overtredelsen vurderes som alvorlig.

Det ble på vegne av Oddmund Groven AS gitt merknader til dette 12.04.2014 fra advokatfirmaet Erbe & Co. Det bestrides her at overtredelsen er forsettlig eller uaktsom. Argumentet er at «Bjugn kommunes utleverte kartgrunnlag i denne sak har et avvik slik at kart og terreng ikke stemmer overens». I tillegg har kommunen ikke på forhånd definert hva som kan tolereres av avvik. Det hevdes videre at utførelsen har skjedd på en faglig god måte og at boligen er plassert «i henhold til gitt tillatelse slik dette lar seg gjennomføre med tomtens naturlige arrondering».

Det ble gjennomført tilsyn i denne saken 29.08.2013. Ut fra tilsynsrapporten kom det fram at det ikke forelå mer prosjekteringsdokumentasjon enn det som er utarbeidet av Fosenhus AS. Foretakets (Oddmund Groven AS) representant var usikker på om noe av utførelsesfasen var

dokumentert, i form av fotografier. I sjekklista som ble brukt ved arbeidet er det ikke krysset av for at avviksrapport er nødvendig.

Det ble under tilsynet klart at «Oddmund Groven AS har ansvarsrett for detaljprosjektering av terrengarbeider og mur, utførelse av terrengarbeider og mur, samt stikking av bolig». I henhold til tilsynsrapporten medga foretakets representant at boligen bevisst ble plassert høyere enn det som var prosjektert, da han anså at boligen ved prosjekteringen ble plassert for lavt i forhold til terrenget. Han mente at høyden ble oppjustert med ca. 1 meter ved utførelsen.

Vurdering:

Det er riktig som det påpekes fra tiltakshaver at kommunen på det tidspunktet ikke hadde noen på forhånd definerte grenser for tillatte avvik fra fastsatte høyder (i ettertid har kommunen fastsatt slik avvik til 10 cm). Rådmannen har en klar formening av at evt. avvik fra fastsatt høyde må vurderes ut fra hva som er «normalt» i forhold til usikkerhet ved måleinstrumenter og litt slingringsmonn ved utførelse. I og med at det ikke var angitt noen toleransegrense, skal høyden på ferdig tiltak i utgangspunktet være som prosjektert. I dette tilfellet skulle da høyden på gårdsplassen være på kt. 96,20 og ikke 1,36 meter høyere!

I henhold til regelverket, har ansvarlig prosjekterende og utførende en plikt til å rapportere til ansvarlig søker ved avvik, og videre følge opp i forhold til dette. Det at kommunen ikke hadde satt noen toleransegrense, forsvarer ikke at foretaket ikke betraktet dette som et avvik. Det bør være åpenbart at et så stort høydemessig avvik i et boligfelt er et alvorlig avvik, og burde blitt behandlet som et avvik. Det ville da vært naturlig å informere både ansvarlig søker (Fosenhus AS) og Bjugn kommune som bygningsmyndighet om avviket.

I forbindelse med søknad om tiltak, ble Oddmund Groven AS etter søknad tildelt ansvarsrett for Tomtetekniske arbeider, både for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF). Ansvarsretten innebærer at foretaket prosjekterer ferdig byggetomt, inkl. adkomstvei, mur og vei, og deretter bygger i henhold til dette.

Den som søker om ansvarsrett i henhold til plan- og bygningsloven, har et ansvar for å sette seg inn i hva dette innebærer. Forskrift om byggesak §§ 12-3 og 12-4 redegjør for ansvaret for henholdsvis ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Bl. a. ligger det et ansvar for kvalitetssikring av både prosjektering og utførelse i forhold til plan- og bygningsloven og tillatelse.

Det ble gjennomført tilsyn i denne saken 29.08.2013. Ut fra tilsynsrapporten kom det fram at det ikke forelå mer prosjekteringsdokumentasjon enn det som er utarbeidet av Fosenhus AS. Foretakets (Oddmund Groven AS) representant var usikker på om noe av utførelsesfasen var dokumentert, i form av fotografier. I sjekklista som ble brukt ved arbeidet er det ikke krysset av for at avviksrapport er nødvendig.

Det ble under tilsynet klart at «Oddmund Groven AS har ansvarsrett for detaljprosjektering av terrengarbeider og mur, utførelse av terrengarbeider og mur, samt stikking av bolig». Ut fra tilsynsrapporten medga foretakets representant at boligen bevisst ble plassert høyere enn det som var prosjektert, da han anså at boligen ved prosjekteringen ble plassert for lavt i forhold til terrenget. Han mente at høyden ble oppjustert med ca. 1 meter ved utførelsen.

Kartene som ligger på kommunens hjemmeside med høydekoter kan brukes i forbindelse med planlegging av tiltak, men er nok ikke egnet i forbindelse med detaljprosjektering. Høydekotene i kartet blir generert ut fra en terrengmodell, som blir produsert ut fra punkter med data fra en laserskanner (siste flyvning i 2010). I bebygde strøk (som i dette tilfellet) blir det i gjennomsnitt 2 punkter pr. m², men dette kan variere, bl. a. ut fra tettheten på

vegetasjonen. Høydekurvene framkommer ved en triangulering mellom slike punkter. Standard nøyaktighet for høydekurvene er 25 cm, men det forekommer større feil enn dette.

Administrasjonen har gjort kontrollmålinger av noen punkter på høydekoter i kartet rundt gnr. 20, bnr. 556. Feilene i kartet var betydelig større enn forutsatt. Avviket på varierte fra ca. 20 cm til over en meter på et punkt! Den groveste feilen var målt på et bratt/kupert areal. Det vil ikke være mulig å basere seg på å prosjektere riktig høyde ut fra dette grunnlaget.

Kommunen har i henhold til plan- og bygningslovens § 2-1 plikt til å sørge for at det foreligger et oppdatert kartgrunnlag. Digitale data kan kjøpes fra kommunen eller andre tilbydere. Kartene som ligger på kommunens hjemmeside er imidlertid produsert ut fra det samme datagrunnlaget, og skal i prinsippet ha samme nøyaktighet. «Oppdatert» vil her si at kvaliteten er i samsvar med det en kan forvente ut fra tekniske og økonomiske rammebetingelser.

Rammer for utmålingen av gebyret:

Rådmannen mener at overtredelsen kan rammes av § 16-1 første ledd bokstav a i Forskrift om byggesak, jfr. Plan- og bygningslovens § 32-8, bokstav b. Paragraf 16-1 første ledd bokstav a angir beløpsgrenser for å utføre tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse.

Rådmannen legger til grunn at beløpsgrensene for denne overtredelsen er i henhold til pkt. 2, dvs. kr. 50.000. Overtredelsen er forholdsvis grov når det gjelder avvik i høyden, og har vist seg i praksis å være uopprettelig. Likevel kan en ikke se at pkt. 3 kommer til anvendelse (kr. 200.000), da det ikke er snakk om alvorlige konsekvenser for samfunnet, naboer eller naturmiljøet.

Utmåling av gebyret:

Forskriftens § 16-2 lister opp noen forhold det kan legges vekt på i forbindelse med utmålingen av gebyret: om overtrederen viser vilje til å bringe det påpekte forholdet i orden, om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med tillatelsen, om overtrederen ved gjentatte anledninger har brutt regler i plan- og bygningsloven, om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst eller er gjort i vinnings hensikt. Det kan også legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtreders økonomiske situasjon.

Foretaket var klar over at utførelsen var i strid med tillatelsen, da han uten å varsle ansvarlig søker eller bygningsmyndighetene hevet tiltaket med over en meter. En kan ikke si at foretaket «ved gjentatte anledninger» har brutt loven. Overtredelsen har åpenbart ikke bidratt til økonomisk gevinst, og er heller ikke gjort i vinnings hensikt. En har merket seg at foretaket i ettertid har gått til innkjøp av en GPS.

Administrasjonen har ikke vært klar over at feilmarginene for høydekotene i kartet er så store som det en har funnet ut i forbindelse med denne saken. Målinger i terrenget rundt tiltaket utelukker ikke at foretakets vurdering av at kartet viste en høydefeil på ca. 1 meter kan være korrekt. Det faktum at kartgrunnlaget sannsynligvis hadde store feil her, er en klart formildende omstendighet.

Oppsummering:

Oddmund Groven AS har ansvaret for en grov feilplassering av en bolig. Foretaket hadde imidlertid sannsynligvis rett i at «kart og terreng ikke stemmer overens», noe som kan forklare – og til en viss grad rettfærdiggjøre – at entreprenøren bygde til det som han mente var riktig høyde. Rådmannen mener at dette har stor betydning i forbindelse med utmåling av overtredelsesgebyret. I forbindelse med et så stort avvik, burde han imidlertid ha kontaktet ansvarlig søker og/eller bygningsmyndigheten.

Hovedutvalgslederens innstilling:
Saken fremmes uten innstilling.