

KYSTPLAN AS

Postboks 4 Fillan
7239 HITRA

Deres ref.

Vår ref.

3344/2021/161/53/PETROD

Dato

09.02.2021

ULOVLIGHETSOPPFØLGING OG TILSYN I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ 161/53

Vi viser til tidligere dialog om avvik i byggesak for tiltak på 161/53, senest ved deres redegjørelse av 06.01.2021.

Tidligere saksbehandling:

Tillatelse til tiltak

Det ble gitt tillatelse til tiltak for ombygging av bolig, samt terrengarbeid og støttemur i administrativt vedtak datert 31.08.2020 i vedtak 20/399. Det fremkommer av vedtaket at skjæringskanten ikke kan *"være nærmere nabogrense enn fire meter, jf. Pbl. § 29-4."*

Kystplan AS har erklært ansvarsrett for funksjonen ansvarlig søker, samt for oppgaven ansvarlig prosjekterende for veg, uteareal, landskapsuforming.

Bjørn Norset AS har erklært ansvarsrett for oppgaven ansvarlig utførende for terrengarbeider.

Befaring

Den 21.12.2020 ble det gjennomført befaring på tiltakseiendommen, på bakgrunn av bekymringsmelding. Det ble observert og dokumentert at det er gjennomført terrengarbeider som ikke er i overensstemmelse med gitt tillatelse.

Pålegg om stans

Det ble gitt pålegg om stans av alle grunn- og terrengarbeider, med øyeblikkelig virkning, i administrativt vedtak av 22.12.2020 i vedtak 20/621. Vedtaket er ikke påklaget, og er heller ikke endret i ettertid på annet grunnlag.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

I redegjørelse mottatt 06.01.2021 fremkommer det at entreprenøren har valgt *"å gå lenger bak med neste sprengladning"* fordi østveggen på boligen ble slått noe inn ved oppstart av sprengningsarbeidene. Dette fordi *"fjellet sprakk lenger bak enn beregnet"*. Det er i redegjørelsen

anført at dette ga rasfare og var en sikkerhetsrisiko og at *"entreprenøren hadde ikke annet valg enn å ta ut det som kunne rase ut"*.

Enn videre er det forklart at det er satt opp en mur av estetiske årsaker, og at både mur og skråning nå er sikret med bygningsgjerde.

Varsel om ulovlighetsoppfølging:

Ulovlighetsoppfølging

Kommunen som byggesaksmyndighet har plikt til å forfølge overtredelse av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. pbl. § 32-1 første ledd. Avvik i byggesak er slik overtredelse. Overtredelse av mindre betydning kan legges til side, om kommunen beslutter det. Det avviket som er avdekket i denne saken er ikke av mindre betydning.

Avvik

Det er registrert et betydelig avvik i byggesaken. Avviket er at det er gjennomført et vesentlig større terrengarbeid enn det som ble omsøkt, samt at det er oppført en mur som ikke er omsøkt.

Avviket må rettes. Mulige rettingsalternativ er:

- Faktisk retting. Det vil si en tilbakeføring, slik at terrenget og tiltaket som helhet blir i overensstemmelse med gitt tillatelse.
- Endring av tillatelse, slik at utførelse blir i overensstemmelse med ny tillatelse.
- En mellomting mellom overstående kulepunkt, ved at noe må endres/tilbakeføres og noe kan godkjennes.

Vi ber om fullverdig rettingsplan innen 05.03.2021.

Rettingsplanens innhold vil avhenge av valgt alternativ, for eksempel:

- En redegjørelse for hvordan helhetlig faktisk retting skal gjennomføres, når faktisk retting vil være gjennomført og hvem som skal ha ansvaret for rettingen.
- Søknad om endring av tiltaket som favner det som er gjennomført, og det som planlegges av nye tiltak.
- En kombinasjon av overstående kulepunkt.

Dersom dere velger å søke om endring av tillatelsen forutsetter vi at all endring må prosjekteres og dokumenteres ved situasjonsplan og terrengsnitt/tverrsnitt. Snittene må vise tidligere terreng, nåværende terreng og omsøkt terreng og andre relevante elementer. Situasjonsplanen må med stor grad av nøyaktighet vise hvordan tiltaket forholder seg til nabogrense, og må vise alle deler av tiltaket også murer og sikring mot fallskader. Ansvarlig søker må i tilfelle foreta en konkret vurdering av tiltaket jf. pbl. § 29-4 andre ledd, samt legge ved oppdatert versjon av gjennomføringsplanen.

Vår foreløpige vurdering er at enhver del av dette tiltaket som ønskes beholdt nærmere nabogrensen enn 4 meter fordrer naboens eksplisitte samtykke. For det tilfelle at nabo samtykker er det opp til kommunens frie skjønn om slik plassering skal godkjennes. Dersom nabo ikke ønsker å gi sitt samtykke, kan ikke slik plassering godkjennes uten dispensasjon fra pbl. § 29-4 andre ledd. Slik dispensasjon må konkret omsøkes, begrunnes og nabovarsles. Vi gjør oppmerksom på at slike

dispensasjoner aldri er kurante og at hensynet til naboeiendommen og nabos vurdering i slike saker regelmessig tillegges avgjørende vekt.

Tvangsmiddelbruk

Dersom vi ikke har mottatt fullverdig rettingsplan innen 05.03.2021 vil vi vurdere å ta tvangsmidler i bruk for å gi økt motivasjon for retting. Den/de som er ansvarlig for avviket vil i tilfelle motta konkret forhåndsvarsel om bruk av tvangsmidler før vedtak fattes.

Varsel om tilsyn:

Vi varsler med dette om at vi også vil føre dokumenttilsyn, jamfør plan- og bygningsloven §25-2. Dokumenttilsynet vil ha som formål å avdekke om ansvar i henhold til erklært ansvarsrett er ivaretatt med tilstrekkelig kvalitet.

Vi ber om å få tilsendt følgende fra ansvarlig utførende Bjørn Norset AS:

- Dokumentasjon for utførelse av sprengningsarbeider og øvrige grunn- og terrengarbeider.
- Avviksrapporter, inkl. en nærmere redegjørelse for avvik og hendelsesforløp.

Dette er dokumentasjon som bør foreligge hos foretaket jf. krav om rutiner for kvalitetssikring, jf. SAK §§ 10-1 og 10-2, og vi legger til grunn at dette kan leveres innen kort tid, frist settes til 19.02.2021.

Redegjørelse må beskrive de valg som ble gjort underveis, og hvordan disse valgene forholder seg til foretakets kvalitetssikringssystem, og om avviket som har oppstått medfører behov for endringer i eget kvalitetssikringssystem. Vi ber også om å få tilsendt en oversikt over omfanget av arbeidet som er utført av foretaket, hvilke ressurspersoner som er benyttet i tiltaket, samt sjekklister/posteringsplan/salverapport/fotografier i den grad dette foreligger.

Vegen videre

Når tilsynet er avsluttet vil det bli utarbeidet en tilsynsrapport jf. SAK § 15-2, og vi vil i den forbindelse ta stilling til om avviket eventuelt kan/må få konsekvenser for foretaket ved fratakelse av ansvarsrett eller advarsel jf. pbl. § 23-3 tredje og fjerde ledd.

Ta kontakt om noe er uklart.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes

Enhetsleder

Kopi til:

BJØRN NORSET AS Grandveien 337 7130 BREKSTAD