



Tønsberg kommune

JournalpostID

19/30887

Saksbehandler:
Nils Petter Johansen, telefon: 952 09 053
Kommuneutvikling

Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 1002/0304, 0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter. Oppheving av ferdigattest

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	155/19

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c, oppheves ferdigattest til Storgaten 27 A og B og- Prestegaten 6 – A – B – C -. D – E – F – 1002/ 0304, 0305, datert 02.03.2017.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak

UBA- 155/19 Vedtak:

Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c, oppheves ferdigattest til Storgaten 27 A og B og- Prestegaten 6 – A – B – C -. D – E – F – 1002/ 0304, 0305, datert 02.03.2017.

Sammendrag:

Den 02.03.2017 gav bygningsmyndigheten ferdigattest for hovedombygging av eiendommen Prestegaten 6 A – B – C – D – E – F – 1002/0304, 0305.

Hovedombyggingen bestod av etablering av leiligheter.

Etter å ha mottatt henvendelser rundt hvordan eiendommen fremstod i ettertid, foretok bygningsmyndigheten tilsyn overfor ansvarlig søker og overfor foretak med ansvar for brannsikkerheten i ombyggingen.

Det ble under tilsynet klarlagt at det er avvik mellom hvordan eiendommen fremstår etter ombyggingen og de tegninger/ planer og erklæringer som ferdigattesten bygger på.

Tilsynsmyndigheten har etterspurt svar på disse forholdene overfor ansvarlig søker, Spir Arkitekter AS, og foretaket med ansvar for brannsikkerheten i tiltaket, Norconsult AS. Dette er gjort i tilsynsrapport, i varsel om oppheving av ferdigattest og i annen kommunikasjon med de to foretakene.

Det er mottatt svar fra begge disse.

I svaret fra Spir Arkitekter AS erkjennes det at de forhold som er påpekt i tilsynsrapport og varslet er slik eiendommen fremstår, og at dette innebærer at disse forholdene ikke er i samsvar med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.

I svaret fra Norconsult AS imøtegås det i stor grad at det er divergens mellom tillatelsen og grunnlaget for denne/ de faktiske forhold rundt eiendommen.

Bygningsmyndighetens vurdering av saken er at det er flere forhold av stor betydning for vurderingen av ferdigattest som er annerledes enn hva den gitte ferdigattest bygger på.

Forholdene er av slik art og omfang at det vurderes riktig å oppheve den gitte ferdigattest.

Når ferdigattesten er opphevet må det søkes om ny ferdigattest. I den søknadsprosessen vil alle de forhold som er påpekt i tilsynsrapporten bli vurdert opp mot ny informasjon gitt i den nye søknaden.

Til orientering opplyses:

1. Eiendommens leiligheter er tatt i bruk. Når ferdigattest oppheves innebærer dette at bruken ikke lenger er lovlig, og det forutsettes at bruk opphører. Det vil være aktuelt å fatte vedtak om pålegg om opphør av bruk.

2. Det kan alternativt søkes om midlertidig brukstillatelse, noe som må skje raskt hvis man skal kunne unngå at et eventuelt pålegg om opphør av bruk iverksettes.

Vedlegg:

Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 10020304, 0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Tilsynsrapport (L)(1586408)

Epost Tilsyn Storgaten 27 A og B 10020304 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Tilsyn (L)(1620501)

Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 10020304, 0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Tilsyn - Varsel om oppheving av (L)(1678255)

Brev Spir - Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 - 10020304 og 10020305 hovedombygging, etablering av leiligheter - tilsyn - tilsvar på varsel om oppheving av (L)(1691465)

NO-001 Tilsvar tilsynsrapport (L)(1602888)

NO-002 Svar til e-post datert 2018-12-14 (L)(1620498)

NO-003 Svar til brev datert 2019-03-25

Innledning – hva saken gjelder:

Tilbaketrekking av ferdigattest fordi de opplysninger som vedtaket om ferdigattest bygde på var mangelfulle.

Fakta grunnlag:

Det ble 02.03.2017 gitt ferdigattest for den aktuelle ombyggingen.

Leiligheten i bygget er tatt i bruk.

Det er i ettertid avdekket at flere av de opplysninger og forutsetninger som lå til grunn for ferdigattesten ikke var riktige.

Ferdigattesten er gitt under feil forutsetninger.

De forhold som er avdekket ved tilsyn i ettertid er av en slik art at ferdigattesten må oppheves.

Det vises til tilsynsrapport av 16.11.18 med tilleggsspørsmål i mail av 14.12.18, og varsel om oppheving av ferdigattest av 25.03.19, samt svarbrev og notat av 12.04.19 fra Spir Arkitekter AS og av 28.11.18, 19.12.18 og 12.04.19 fra Norconsult AS.

I tilsynsrapporten og varselet er det gjengitt de aktuelle punkter som ikke anses for å være i samsvar med ferdigattesten og det godkjente grunnlaget for denne. Disse er kommentert i de nevnte svar og notater fra Spir Arkitekter AS og Norconsult AS .

Punktene er følgende i forhold til Spir Arkitekter AS:

- 1.Plansituasjonen i 3 etasje samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.
- 2.Tilgjengelighetskravet i 3 etasje anses for ikke å være oppfylt (bad, balkong, bod).
- 3.Fasade samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.
- 4.Planstatus i kjelleren samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.
- 5.Boder i boenheten mangler. Dette samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne..
- 6.Boenhetene mangler ventilasjon. Dette samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.
- 7.Dokumenter som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV dokumentasjon) mangler.

Spir Arkitekter AS har i svaret sitt bekreftet at disse punktene ikke samsvarer med tillatelsen og det godkjente grunnlaget for denne.

Punktene er følgende i forhold til Norconsult AS:

Det er påpekt flere forhold i tilsynsrapport og varsel om oppheving av ferdigattest enn hva som tas med nedenfor. Noen av punktene er oppfylt og noen av punktene vil naturlig bli vurdert ved en ny søknad. De punkter som listes opp nedenfor anses å stride mot ferdigattesten og grunnlaget for denne.

- 1.Det er plassert ventilasjonsanlegg i kjeller. Dette betjener mer enn en branncelle, men er

ikke plassert i egen branncelle. Dette samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente grunnlag for denne.

2.Kontroll av ventilasjonsanlegget før innsending av ferdigattest Det er sendt inn ferdigattest uten at punkt 1 er kommentert. Dette viser manglende ferdigkontroll.

3.Endring av fasade, vinduer i leilighet M. Vinduene samsvarer ikke med tillatelsen eller grunnlaget for denne. Det vises til punkt 3 ovenfor som omfatter samme fasadeendring i sammenheng med Spir Arkitekter AS.

4.Heissjakt er ikke egen branncelle. Heissjakt skal være egen branncelle etter pre aksepterte ytelser. Det er krav om at det skal foretas egen konsekvensanalyse i forhold til dette hvis pre aksepterte ytelser skal fravikes. Det er ikke fremlagt noen slik analyse.

Norconsult AS har i svarene sine imøtegått flere forhold som ble tatt opp overfor dem i henvendelsene etter tilsynet. De 4 punkter som er beskrevet over er de punkter der bygningsmyndighetene mener å kunne fastslå sikre mangler fra deres side.

Rettslig grunnlag:

Forvaltningsloven § 35.(omgjøring av vedtak uten klage) sier dette om omgjøring:

Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom:

c)vedtaket må anses ugyldig.

Det orienteres om følgende/ dine rettigheter:

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan og bygningslovgivningens krav overholdes, herunder at de opplysninger som gis til bygningsmyndigheten er riktig.

Forholdet til kommuneplanen:

Ikke relevant.

Vurderinger:

Vedtaket om ferdigattest bygger på et tillitsforhold til de ansvarlige i saken.

Når det oppdages at det er gitt feil opplysninger til bygningsmyndigheten og disse opplysningene har hatt betydning for vurderingen av hvorvidt ferdigattest skulle gis, må det foretas en vurdering av om ferdigattesten skal oppheves.

I denne saken er de forhold som oppdages i ettertid av en slik art at ferdigattest ikke ville vært gitt dersom disse hadde vært kjent på forhånd.

Det pekes spesielt på at forhold i saken vil kunne medføre fare for liv og helse.

Vedtaket bygger følgelig på feil grunnlag, og forholdene som er påpekt er av alvorlig art. Vedtaket er å anse som ugyldig. En følge av dette er at ferdigattesten trekkes tilbake.

For at de som har tatt eiendommen/ leilighetene i bruk skal kunne bo der i perioden mens tiltaket rettes og inntil ferdigattest gis, er det nødvendig med en eventuell søknad om midlertidig brukstillatelse, dersom vilkårene er tilstede for dette.

Det forutsettes at søknad om dette sendes snarest mulig og senest innen 4 uker fra dato for dette brev. Det presiseres at opplysninger om denne muligheten i dette vedtak, ikke innebærer noen styring i forhold til om en eventuell midlertidig tillatelse skal gis.

Det opplyses videre om at dersom ikke slik søknad mottas innen 4 uker vil bygningsmyndigheten vurdere å gi pålegg om stans av bruk samt tvangsmulkt.

Alternative løsninger:

Ikke funnet tjenlige. Pålegg om stans av bruk og pålegg om retting kan være mulige virkemidler, men anses ikke som tiltak som erstatter tilbaketrekking av ferdigattest. Se om dette også ovenfor.

Økonomiske konsekvenser:

Retting av de påpekte forhold og ny prosess for å få ny ferdigattest medfører økonomiske utfordringer for de involverte parter. Dette kan ikke endre tilsynsmyndighetens syn i saken, da hensynet til liv og helse, formålet med ferdigattest og de samfunnsmessige interesser er avgjørende i vurderingen rundt dette.

Konsekvenser for næringsutvikling:

Ikke vurdert

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ikke vurdert

Konsekvenser for folkehelse:

Ikke vurdert

Konsekvenser for barn og unge:

Ikke vurdert

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Ikke aktuelt.

Konklusjon:

Det fattes vedtak om å tilbaketrekke ferdigattest gitt 02.03.2017 for eiendommen Storgaten 27 A og B og 29 A – Prestegaten 6 A – B – C – D – E – F – 1002/ 0304, 0305.

Videre behandling:

Vedtaket kan påklages etter forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er på 3 uker. Opplysninger om hvordan en klage skal fremsettes mv vedlegges dette vedtaket.

Tønsberg,

Jan R. Eide
Kommunaldirektør

Anne B. Hekland
virksomhetsleder