

TILSVAR TIL FORHÅNDSVARSEL OM OVERTREDELSESSEMBYR

Gnr./Bnr: 58/59, Havnegata 5, 4250 Kopervik

Haugesund, 30.10.23

Vi viser til mottatt «Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr – leilighetsbygg – gnr. 58, bnr. 527 – Hovedgaten», datert 09.10.2023, og har følgende tilsvaer:

Bygg prosjektert utover formålsgrænse/eiendomsgrænse

Bygget har i tidlige faser blitt prosjektert med reguleringsplan fra 2014 som underlag. Av ukjente grunner har veibredden på V1 blitt øket med 0,5 meter mot øst i forbindelse med reguleringsendring i 2018, men det ble desverre ikke fanget opp i detaljprosjekteringen.

Det var i forhold til den originale planen et visst spillerom innenfor reguleringsgrænsen mot V1, men med den økte veibredden har en lèngde på ca. sju meter av fasaden kommet utenfor reguleringsformålet.

Prosjektet er belagt med ansvar for både prosjektering og utførelse av utstikning. I forbindelse med utstikning har utførende foretak en plikt til å varsle hvis det er avvik i forhold til reguleringsplan/eiendomsgrænser. Vi har ikke mottatt noe varsel om dette, og ser at vi med enkle grep kunne gjort justeringer som hadde rettet opp problemet.

For oss er det uviss om ansvaret ligger på oss all den tid oppmålingsteknisk prosjektering og utførelse er ansvarbelagt av et annet foretak, og ber Karmøy kommune om å vise til hvilken hjemmel som legges til grunn for at dette ansvaret plasseres på oss.

Ikke prosjektert i henhold til reguleringsbestemmelsene (§16)

Det ble ved befaring 01.07.22 etterspurt til trapp som knytter felles uteoppholdsareal til Havnegaten slik §16 i planbestemmelsene krever:

"§16 Felles uteoppholdsareal som vist i situasjonsplan er felles for felt BB1 og BB2, og skal tilrettelegges og tilknyttes Havnegaten ved hjelp av en trapp e.l."

Slik vi forstod teksten i bestemmelsene mente vi det måtte være en forveksling av gatenavnene Hovedgaten og Havnegaten, og at intensjonen med bestemmelsen var at det skulle sikres god tilgjengelighet mellom Hovedgaten og felles uteoppholdsområde.

Det ble i prosjektet løst med både trappetrinn og rampe slik at universell utforming ble ivarettatt.

Det var fylkeskommunens regionalplanavdeling som i 2017 fremmet et ønske om å knytte uteoppholdsarealet sammen med Havnegaten ved hjelp av «trapp e.l.» i forbindelse med endring av reguleringsplanen fra 2014. I ettertid ser vi at vi burde undersøkt nærmere hva som lå til grunn for bestemmelsen, og fått avklart om gatenavn som angitt var riktig.



Det er verdt å merke at vår forståelse heller aldri ble utfordret gjennom kommunal saksbehandling. Verken i forbindelse med revidert reguleringsplan i 2018 eller ved behandling av rammesøknad. I disse prosessene ble det innsendt utomhusplaner som på ingen tidspunkt viste det som bestemmelsen omhandler.

Sett i ettertid, når vi nå har kunnskap om hva som var ønsket med bestemmelsen, stiller vi oss undrende til hvordan man innenfor planområdet skulle kunne innfri bestemmelsens krav sett opp mot Diskrimineringsloven. Et trappeanlegg som skulle gå over en hel etasjehøyde (3,0m) ville være meget omfattende plassmessig. Det ville også vært i strid med universell utforming å kun tilby offentligheten trapp. I henhold til lovkrav ville det i så fall måtte bli etablert heis eller rampe. En rampe ville hatt en lengde på over 50 meter (inklusive hvilereposer) for å være i henhold til gjeldende forskrifter.

Fra vår side var det aldri intensjonen å omgå denne planbestemmelsen, men vi ser at det var uheldig at det ikke ble gjort nærmere undersøkelser på et tidlig tidspunkt i prosjektet. Vi har altså ikke handlet forsettelig, men kunne hatt en større grad av aktsomhet hva gjelder å få verifisert vår forståelse av planbestemmelsen.

Ikke prosjektert/søkt om endret plassering for renovasjonsrom

I forbindelse med detaljprosjektering ble det oppdaget at kartunderlag mottatt fra Karmøy kommune for «servicebygget» ikke viste korrekt plassering. Den faktiske plasseringen er et godt stykke inn i det som var prosjektert som avfallsrom, og følgelig måtte avfallsrom plasseres et annet sted. Det ble derfor vurdert at overdekket areal på utsiden av garasjeport, avsatt til parkeringsplass, måtte benyttes som avfallsrom.

Paralelt med omprosjektering av avfallsrom ble det også prosjektert en endring av næringslokalet som ligger mot Hovedgaten. Søknad om endring av næringsarealet og endret plassering av søppelrom var tiltenkt å bli sendt inn som én søknad, men som resultat av sviktende kommuniasjon internt ble det som omhandlet søpperommet uteglemt fra søknaden.

Det er beklagelig at endring av søppelrom ikke ble tatt med i søknad om endring av næringslokalet, men vi vil bemerke at det ikke har vært andre intensjoner til grunn for dette. Omprosjekteringen var fremtunget av feil koordinatinformasjon for «servicebygget», og verken vi eller utbygger har hatt noen form for vinning på dette. Tvert imot.

Vi ønsker at våre prosjekter skal være innefor lovlige rammer til en hver tid. Denne saken viser at det kan oppstå feil/uteglemler i prosjekter der flere ansatte jobber med ulike oppgaver i et prosjekt. Vi har derfor skjerpet rutineene internt slik at vi unngår slike uheldigheter i fremtiden.

Ikke søkt om igangsettingstillatelse gjennom prosjekt

De siste årene har flere kommuner ønsket å redusere antall IG-søknader for hvert tiltak. Vi ble i den aktuelle perioden oppfordret av enhetsleder i Haugesund kommune å sende inn én søknad om igangsetting, som så ble fulgt opp med oppdatert gjennomføringsplan og tilhørende erklæringer om ansvarsrett gjennom prosjektet.

Dette var den tiltenkte modellen for dette tiltaket, men vi ser at måten IG-søknaden ble utarbeidet på ikke var tydelig nok definert i forhold til ønsket gjennomføringsmodell.

I tiden mellom søknad om igangsettingstillatelse og søknad om brukstillatelse ble det sendt inn 7 oppdateringer av gjennomføringsplanen etter hvert som nye foretak kom til eller hadde ferdigstilt sine arbeidere. Byggesaken ble slik sett blitt fulgt opp med tilførsel av dokumentasjon gjennom hele prosjekterings- og byggefasen.

Søknad om igangsetting, datert 20.10.20, gjaldt grunnarbeider ifm. tekniske anlegg i grunnen og vannforsynings- og avløpsanlegg.

Gjennomføringsplaner (etter søknad om igangsetting) som ble sendt Karmøy kommune fordeler seg tidsmessig slik:

- V-03: 16.11.20
- V-04: 30.11.20
- V-05: 14.12.20
- V-06: 09.04.21
- V-07: 09.02.22
- V-08: 21.06.22 (søknad om brukstillatelse)

I forbindelse med de oppdaterte gjennomføringsplanene har det blitt innhentet samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og erklæringer om ansvarsrett er oversendt kommunen.

Vikaner Bungum arkitekter AS utfører mange oppdrag i de fleste av regionens kommuner. Det uheldige i denne saken er at vi benyttet en praksis som det ble oppfordret til i én kommune, men uten at den var akseptert i nabokommunen.

Vi har ikke hatt noe forsett om å omgå noe regelverk når det gjelder saksbehandling. Vi vil også hevde at de mange innsendte oppdateringene av gjennomføringsplanen med tilhørende dokumenter viser at byggesaken har blitt fulgt opp kontinuerlig, og at det derfor ikke kan være grunnlag for å hevde at vi har opptrådt grovt uaktsomt.

Med vennlig hilsen
Vikaner Bungum arkitekter AS
Trond Einar Kosberg