

Fra: Therese Pettersen[Therese.Pettersen@balsfjord.kommune.no]
Sendt: 10.07.2020 10:48:40
Til: Postmottak[Postmottak@balsfjord.kommune.no]
Tittel: VS: sak 2020/558-12372

Fra: Marie Sagelv Utmo
Sendt: fredag 10. juli 2020 09:44
Til: Therese Pettersen <Therese.Pettersen@balsfjord.kommune.no>
Emne: VS: sak 2020/558-12372

Fra: Marie Sagelv Utmo
Sendt: torsdag 9. juli 2020 15:15
Til: 'jan@nystedas.no' <jan@nystedas.no>; Jørgen Bjørkli <jorgen.bjorkli@balsfjord.kommune.no>; Lillian Pedersen <Lillian.Pedersen@balsfjord.kommune.no>; Hans Hugo Henriksen <hjh@balsfjord.kommune.no>; Svein Kristian Pettersen <SveinKristian.Pettersen@balsfjord.kommune.no>; Leif Kristiansen <Leif.Kristiansen@balsfjord.kommune.no>; Gunda Johansen <gunda.johansen@balsfjord.kommune.no>
Emne: SV: sak 2020/558-12372

Hei.

Normalt sett står BYA og BRA på tegningene, men i dette tilfellet kunne jeg ikke finne at BYA og BRA påført og derfor ble dette etterspurt. Har sjekket igjen, men kan fremdeles ikke se at det står påført. Regner med det er en glipp, men det er viktige opplysninger for byggesaksbehandlingen. Når det gjelder boligspesifikasjon i matrikkel så er det korrekt at den er kommunens ansvar, men som det står på blanketten så bør dette fylles ut av ansvarlig søker. Derfor ønsker gjerne Balsfjord kommune at boligspeifikasjon i matrikkel sendes inn slik at korrekte opplysninger legges inn i matrikkelen.

Vann og avløp

Når det gjelder vann og avløp så er dette viktige punkt i en byggesak. Du skriver at «Det bør stå i innvilget saknad at tiltakshaver må ta kontakt med Balsfjord kommunalteknisk for avklaring tilkobling og innmåling av avløp.» Det følger imidlertid av pbl. §§ 27-1 og 27-2 at dette skal være sikret før deling av tomt eller oppføring av bygg. Ved å først gi tillatelse og så informere vannverk/avløpseiere så risikerer man jo å gi tillatelse til noe som ikke lar seg gjennomføre hvis det ikke er kapasitet på anlegget.

Det er svært uheldig om kommunen gir byggetillatelse uten at det er dokumentert at vann/avløp er i orden. Kommunen har f.eks. tidligere hatt praksis med å gi byggetillatelse med vilkår og at utslippstillatelse skal foreligge før iverksettelse, men kommunen ser da ofte ved søknad om ferdigattest at dette ikke er blitt fulgt opp og at bygget da står ferdig uten at avløpet er godkjent.

Når der gjelder private vannverk så vil det være problematisk at kommunen tar for gitt at de skal levere til de tiltakene vi gir tillatelse til uten at de på noe vis har samtykket. Du skriver at det selvfølgelig er nok kapasitet i denne saken, men da er det bare å dokumentere dette i byggesøknaden. I denne konkrete saken så ble vel huset som står på eiendommen bygd på begynnelsen av 60-tallet, og vann og avløpssituasjonen kan ha endret seg fra da til 2020. I tillegg skal det nye bygget ha to boenheter.

Vei

-
Det er korrekt av vei ble tatt opp på forhåndskonferansen. At man i forhåndskonferansen så på at endring av adkomsten ville være bedre i tråd med reguleringsplanen er ikke sammenfallende med at man kan utelate å nevne adkomst i byggesøknaden. Kommunen kan ikke saksbehandle over bordet i en forhåndskonferanse og det er viktig at endring av avkjøring fra kommunal vei godkjennes av kommunen som veimyndighet.

Vei er også et viktig punkt i en byggesak og også her har kommunen erfaring med at dette kan bli problematisk hvis det ikke er avklart tilstrekkelig før det gis byggetillatelse. F.eks. gjelder det Ner-bukta.

Legger ved som vedlegg en veileder utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening om dokumentasjonskrav og kommunens rolle i byggesaker.

Generelt

- Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter gjelder for alle kommuner så det er betenkelig at dere opplever så forskjellig saksbehandling fra kommune til kommune. Balsfjord kommune etterstreber å forholde seg til gjeldene lover og forskrifter, og i byggesøknader er det særlig byggesaksforskriften § 5-4 som lister opp opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendig for kommunens behandling. Legger ved link med veiledning: <https://dibk.no/byggeregler/sak/2/5/5-4/>

Det som kompliserer byggesaksbehandlingen i Balsfjord kommune er at store deler av kommunen ligger i kommuneplanens arealdel som LNFR, noe som gjør at det er nødvendig med mye dispensasjoner. Dette er tidkrevende og kostbart både for administrasjonen, innbyggere og utbyggere. I tillegg er svært mange reguleringsplaner veldig gamle og i stedet for at de oppheves eller endres, så gis det dispensasjoner og problemene bare fortsetter i år etter år.

At kommunikasjon i hovedsak foregår pr brev har med notoritet å gjøre. Det er viktig at informasjon er skriftlig dokumentert slik at den er etterprøvable for ettertiden. Det er utskiftninger og det er utfordrende å skulle sette seg inn i en sak der kommunikasjonen har foregått pr. telefon. Små avklareringer er selvfølgelig mulig å gjøre pr telefon.

Anmodning om møte

- Anmodning om møte overlater jeg til mine ledere og avgjøre tidspunkt og deltakere på.

Du har sendt denne mailen til mange, så jeg sender svar til deg og de du har sent denne til, men finner grunn til å legge til Leif Kristiansen siden dette også omhandler deres område.

Mvh Marie Sagelv Utmo

Fra: jan@nystedas.no <jan@nystedas.no>

Sendt: torsdag 9. juli 2020 13:21

Til: Marie Sagelv Utmo <Marie.Sagelv.Utmo@balsfjord.kommune.no>; Jørgen Bjørkli <jorgen.bjorkli@balsfjord.kommune.no>; Lillian Pedersen <Lillian.Pedersen@balsfjord.kommune.no>; Hans Hugo Henriksen <hjh@balsfjord.kommune.no>; Svein Kristian Pettersen <SveinKristian.Pettersen@balsfjord.kommune.no>

Kopi: Gunda Johansen <gunda.johansen@balsfjord.kommune.no>

Emne: sak 2020/558-12372

Hei

Viser til Deres Brev. Ang. 47/137

Som jeg nevnte tidligere til deg har vi 1 person på opplæring i byggesøknader derfor blir det fort noen enkle feil fylt inn i søknadskjema.

Boligspesifikasjon. BRA og BRY står på tegningene. Det er kommunens ansvar fylle inn matrikkelen. Se vedlegg bolig spesifikasjon.

Det er privat vannverk.

Dere ber om bekreftelse på vannkapasitet?

Vi riv 1 hus og bygg opp 1 selvfølgelig er det kapasitet nok

Bekreftelse på kapasitet vann? Mener dere alvor?

Vanlig vis gjøres det ved store bygninger som skal sprinkles.

Avløp:

Dere ber om bekreftelse på kapasitet avløp?

Vi riv 1 hus og bygg opp 1 selvfølgelig er det kapasitet nok på ei 4» avløp. Den har kapasitet på ca 20 stk WC.

Ser dere har tatt dere tid til en telefon til Balsfjord Kommunalteknikk for å finne ut om vi har vært i kontakt med dem ang. kapasitet.

At vi skal innhente bekreftelse på dette er bare tøv.

Det som er relevant her er at dere sender kopi av innvilget søknad til Balsfjord kommunalteknikk.

Det bør stå i innvilget saknad at tiltakshaver må ta kontakt med Balsfjord kommunalteknisk for avklaring tilkobling og innmåling av avløp.

Pro/UTF varme og kuldeinstallasjoner tiltaksklasse 1 er rett. Tiltaksklasse 2 var feil.

Ang. vei

Dette er nesten utrolig.

I forhåndskonferansen April var vi enig om at avkjøring slik vi har tegnet det er i trå med gjeldene reguleringsplan.

Vi var også enig om at avkjøringen der den er i dag er ikke henhold til reg.plan.

Regner med at dere klarer å kommunisere dette med kommunens veimyndighet.

Dette bruker vi ikke mer tid på.

Generell sak ang. byggesaker

Nysted AS har nå kommet til et punkt der byggesøknader til Balsfjord Kommune vil koste ca kr 7.000,- mer enn til andre kommuner.

Vi hjelper mange kunder med byggesøknader i mange kommuner og det kan nok være at mange vil reagere når vi forteller dem at det blir mye dyrere hvis det er Balsfjord kommune.

Årsaken til det er av vi bruker enormt med tid på søknadene til Balsfjord kommune.

Det er hele tiden nye momenter.

(Med nye momenter så er eks. på dette. Endring av avkjørsel skal godkjennes av kommunens vei myndighet)

Alt foregår i brev form istedenfor en telefon for enkle (eks. bruk av feil tiltaksklasse)avklaringer med ansvarlig søker(DA HAR MAN SPART ENORMT MED TID).

Det kan virke som man bruker enormt mye tid for å finne på ting slik at det tar lenger tid å få innvilget en byggesak.

Når vi nå retter en så kraftig kritikk mot avdelingen til Jørgen Bjørkli regner vi med at det ikke kommer til å bli noe bedre samarbeid fremover, men samtidig ønsker vi ikke å ha det slik fremover.

Det har vært rettet en del kritikk til avdelingen plan og Landbruk for lange saksbehandlinger osv. dette gjelder alle type saker.

Dessverre så kan det se ut som det er blitt en ikke løsningskultur på avdelingen for plan og landbruk. Vi har et motto i XL BYGG (JA DET FOR VI TIL) tenk litt på det

Vi ønsker ikke på nåværende tidspunkt å gå ut med kritikk i media men vi utelukker ikke det hvis vi ikke klarer å skape bedre samarbeidsformer fremover.

Ser stort behov for flere saksbehandlere noe som vi har tydeliggjort med flere anledninger for politikere, men det hjelper ikke hvis man ikke gjør tiltak for å løse ting smidigere.

Derfor ber jeg om et møte i Sep. (Regner med alle er ferdig med ferie da) hvor vi alle er tilstede for å se om vi klarer å skape bedre samarbeidsformer enn det som er i dag.

Ber om tilbakemelding på et møte tidspunkt

Med vennlig Hilsen

Jan Nysted

Daglig leder

NYSTED AS

Brattmelveien 16

9050 Storsteinnes

Mob 90942969 - 77728500



Med hilsen



Balsfjord kommune

-for framtida

Plan og landbruk

Marie Sagelv Utmo

Rådgiver

tlf 947 86 194

www.balsfjord.kommune.no

Bli kjent med Balsfjord i [brosjyren vår](#)