



Fg Bolig AS  
Postboks 76  
3251 LARVIK

**Varsel om opphevelse av ferdigattest for BK1, BK2 og BK4 - Nybygg 2 x 4 kjedede eneboliger med garasjer og bolig med 3 boenheter og garasjer - Gartnerløkka 2-8,10-16 og 13 - gbnr. 1002/666, 667 og 669 (tidligere Tolstrupveien 21 - gbnr 1002/61)**

Vi viser til plikten i forvaltningsloven (fvl.) § 16 om å forhåndsvarsle enkeltvedtak. Vi viser også til adgangen til å omgjøre ugyldige vedtak i fvl. § 35 bokstav c. Uttalelsesfristen til dette forhåndsvarselet settes til **24.03.23**.

Etter bekymringsmelding og nærmere ettersyn vurderer vi at ferdigattest datert 05.04.22 for Gartnerløkka 2, 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14 og 16 (BK1, BK2 og BK4) kan synes gitt på sviktende grunnlag. Tre vesentlige rekkefølgekrav er ikke godtgjort oppfylt i forbindelse med søknad om ferdigattest.

På den bakgrunnen vurderer virksomhet innbyggerkontakt og byggesak å oppheve nevnte ferdigattest som et ugyldig vedtak. Vi minner om at utbygere må forvente ettersyn med byggesaker i minst fem år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2 andre ledd. De tre rekkefølgekravene er som følger, se reguleringskart- og bestemmelser vedlagt:

1. Skjerpet kontroll med geotekniske forhold, § 2.1 a) siste ledd og § 2-3 a):

«Det skal dokumenteres skjerpet kontroll (tredjepartskontroll) for alle ledd som berører geotekniske forhold før, under og etter gjennomføring av tiltak, jfr. reguleringsplanen» [vår understrekning].

Og videre:

«Ved utbygging av planområdet stilles det krav om bruk av geoteknisk sakkyndig ved prosjektering av terrenginngrep, anlegg og bygningskonstruksjoner. Det forutsettes utvidet geoteknisk kontroll/oppføring (tredjepartskontroll). Krav til metodikk og kompetanse som er beskrevet i § 2.1 a) skal oppfylles» [vår understrekning].

Vi kan ikke se å ha mottatt noen samsvarserklæring fra uavhengig kontrollerende i forbindelse med søknad om ferdigattest, slik reguleringsplanen forutsetter. Vi er kjent med at det foreligger geotekniske rapporter fra forut for byggetillatelsen, men reguleringsplanen forutsetter også uavhengig kontroll av alle ledd, herunder UTF, som berører geotekniske forhold *etter* at tiltaket er gjennomført.

## 2. Rapportering av setningsskader, § 2.2c):

«Det skal gjennomføres en registrering av evt. setninger i området rundt planområdet og/eller evt. setningsskader på omkringliggende bygninger/boliger. Denne registreringen skal dokumenteres i form av en rapport.

Når området er bygget ut i henhold til reguleringsplanen skal det foretas en ny registrering for å dokumentere eventuelle nye setninger/skader som følge av utbyggingen» [vår understrekning].

Vi kan ikke se å ha mottatt noen noen sluttdokumentasjon med henblikk på setninger rundt planområdet som følge av utbyggingen. Dette skulle foreligge «når området er bygget ut», altså ved søknad om ferdigattest for BK1, BK2 og BK4. Bygningene i BK3 har midlertidig brukstillatelse, innvilget i perioden 17.04.20 til 08.06.21.

## 3. Ferdigstillelse av lekeareal og turveg, § 2-2 d), e) og § 3.10:

«Lekeområde f\_L1 skal være ferdigstilt når boligene i feltene BK1 og BK2 gis ferdigattest. (...) i samsvar med kommunens krav».

«Turvegen fra vendehammeren til tomtegrensa i nordøst skal opparbeides samtidig med vendehammeren», jf.reguleringskartet.

Vi kan ennå ikke se at hverken f\_L1 eller turvegen er ferdigstilt forut for ferdigattest, slik reguleringsplanen forutsetter.

Vi ber om uttalelse innen nevnte frist. Mottar vi ingen uttalelse, vil vi måtte vurdere neste skritt i saken uten at dere får komme med deres innspill.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen  
Virksomhetsleder byggesak

Thor Håkon Lindstad  
Tilsynsjurist

*Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur.*

**Vedlegg:**

<b>Dok.nr</b>	<b>Tittel på vedlegg</b>
1171127	Ferdigattest - Nybygg 2 x 4 kjedede eneboliger med garasjer og bolig med 3 boenheter og garasjer - Gartnerløkka 2-8,10-16 og 13 - gbnr. 1002/666, 667 og 669 (tidligere Tolstrupveien 21 - gbnr 1002/61)
1472397	Gjeldende reguleringsbestemmelser for Gartnerløkka
1472398	Plankart Gartnerløkka