

Lindås kommune

Byggesaksavdelinga

28.08.16

KLAGE PÅ GEBYR I SAK 16/678 – GNR./BNR 239/115.

Vi viser til mottatt faktura pålydende kr. 83.900,- med betalingsfrist 01.09.16 og klager med dette på kravet.

Vi er uenige i kommunens vurdering av saksbehandlingsfrist og antall dispensasjoner. Kommunens begrunnelse på disse punktene fremgår av vedtaket og dette påklages derfor som et enkeltvedtak.

1. Saksbehandlingsfrist

Kommunen skriver følgende i rammeløyvevedtak i sak 16/678 av 14.07.16:

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søker ved brev 22.04.2016. Endeleg dokumentasjon vart motteken ved brev 23.06.16.

Sakshandsamingsfristen vert forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen for handsaming av søknaden er 14.08.16»

Vi er uenige i saksbehandlers vurdering av friststart. Hovedregelen for fristberegningen er fastsatt i byggesaksforskriftens § 7-2. Her heter det at tidsfristen gjelder «fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt». Utgangspunktet for fristen er med andre ord den dato da byggesøknad ble registrert mottatt i kommunens postjournal. Søknaden er journalført 24.02.16. Fristen avbrytes den dato kommunen sender vedtaket i byggesaken til parten. Vedtaket ble mottatt av oss 17.08.16 og kommunens saksbehandlingsfrist på 12 uker er dermed som et klart utgangspunkt oversittet.

Det er fastsatt i forskriften § 7-2 at fristen «kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger». Samtidig fremgår det av plbl. § 21-7 at fristen begynner å løpe når «fullstendig søknad foreligger». I uttrykket "fullstendig søknad" ligger det at søknaden må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. I lovforarbeidene fremgår det at kommunen bør gi en rask tilbakemelding til søker om slike mangler. Lovens system forutsetter og at kommunen raskt etter mottak foretar dokumentkontroll av søknaden. Kommunen kontaktet ansvarlig søker 22.04.16. Søknaden ble med andre ord liggende **8 uker** før vi mottok en e-post fra saksbehandler. Tid som brukes til å vurdere om søknaden er klar til å behandles regnes med i fristen på 12 uker.

I e-post fra saksbehandler 22.04.16 ble vi bedt om å innhente ytterligere dokumentasjon, herunder prosjektering av gangstiløsning og avtale om parkeringsplasser med eiendomsavdelingen. Avtalen til eiendomsavdelingen omhandlet ikke bare disponering av parkeringsplasser, men også krav om opparbeiding av gangstier for fri ferdsel, gangsti langs eksisterende vei, samt stengning av veien med bom mm. Det ble med andre ord invitert til at vi skulle gjøre avtale med kommunen om stenging av veien, klart i strid med private rettigheter. Det ble også invitert til at vi skulle gjøre avtale om

innføring av nye elementer, klart i strid med reguleringsplanen og tidligere byggetillatelser / delingssaker, alt uten videre involvering fra andre parter i saken. Etter dette «snudde» kommunen og trengte da dokumentasjon for å kunne vurdere legalisering av eksisterende vei. Ytterligere bekreftelser fra eiendomsavdelingen måtte innhentes og det ble arrangert høringsrunde hvor berørte naboer ble orientert. Dette viser at kommunens vingling frem og tilbake har medført forsinkelse som utelukkende beror på kommunen sine forhold. Når innhentede bekreftelser, videreprosjektering eller høringsrunde heller ikke er vektlagt eller vurdert av kommunen i det endelige vedtaket kan dette ikke representere friststart.

Vi vil og bemerke at søknaden vår først ble sendt inn i august 2015, altså for ganske nøyaktig ett år siden. Søknaden ble så liggende i over **4 måneder**, før den ble avvist med den begrunnelse at vi hadde skissert en alternativ vann- og avløpsløsning enn den kommunen hadde foreslått. Det var ikke lagt ved private avtaler (med grunneier) for å kunne gjennomføre kommunens løsning, og søknaden ble avvist i januar 2016 uten noen form for varsling/dialog med oss i forkant. Slik vi leser gjeldende rett vil en kommune som ikke innen kort tid returnerer en søknad som mangelfull binde seg til egne valg. Når det gjeldet veitilkomst har innholdet i søknaden vært det samme og dermed **kjent for kommunen siden august 2015**.

Søknaden vår var uansett komplett på dette punkt senest ved innsending i februar d.å og vedtak i saken kunne vært fattet på dette tidspunkt. Ved mottak av vedtak 17. august er kommunen etter det vi kan forstå i fristoversittelse med den konsekvens at gebyret i sin helhet bortfaller jfr. byggesaksforskriften § 7-6.

Antall dispensasjoner:

Når det gjelder antall dispensasjoner er vi uenige i saksbehandlers vurdering som innebærer at det kan kreves gebyr for dispensasjon for følgende:

- 1) Ny bolig utenfor omriss (gebyr kr. 9.200,-):

Det fremstår som helt åpenbart for oss at gjeldende omriss i reguleringsplanen ikke er ment å binde fremtidig eneboligbebyggelse på tomten, verken arealmessig eller reguleringsmessig. Også øvrige innskisserte boliger fremstår som helt vilkårlig, og etter vår vurdering må disse anses som illustrasjon. Det vil derfor heller ikke være riktig å anse en plassering utenfor omriss som en dispensasjonssak.

I Veileder til reguleringsplaner vedr. inntegnede hussymboler finner vi blant annet også følgende tekst:

Det kan angis hvilke deler av tomten som tillates bebygget. Dette gjøres med hussymboler som i bestemmelsene fastsettes å være bindende, linje som definerer planlagt bebyggelse eller med byggegrenser. Bebyggelsen må i tilfelle plasseres innenfor grensene. Det kan også bestemmes at bygningers fasade skal ligge i byggegrensen.

Det må klargjøres i planen om angivelse av husplassering er bindende eller om den bare er illustrasjon eller retningslinje.

Det skal med andre ord klargjøres i planen hvorvidt viste symboler er bindende eller kun illustrasjon. En eventuell binding skal fastsettes i planbestemmelsene. «Vår» reguleringsplan inneholder ingen slike bestemmelse, og husplasseringer er helt åpenbart ikke nøye vurdert i planprosessen. Ut fra dette er vår klare oppfatning at oppføring av nybygg utenfor vist hussymbol ikke kan anses som et dispensasjonsforhold.

2) Vei , Inf og 100-metersbeltet (gebyr kr. 9.200,- x 3 = 27.600,-):

Saksdokumenter tilhørende byggesak (1982) og delingssak (1984) vedrørende gnr 239 bnr 96/11 (Ref. særskilt klage til rammeløyvevedtak i sak 16/678) viser at den aktuelle veien har vært omsøkt og at det tidligere er dispensert fra reguleringsplanens tilkomstløsning. Etter vår vurdering kan det derfor ikke være riktig at vi igjen skal måtte søke om dispensasjon for nevnte forhold.

Endelig ber vi om en forklaring på hvorfor og om det kan kreves gebyr for oppføring av bustad i tillegg til gebyr for dispensasjon.

Avslutningsvis ber vi om at fristen for betaling blir utsatt til klagen er behandlet. Vi ber om en snarlig tilbakemelding på dette punkt til min e-post: mettejersinansnes@hotmail.com.



Mette Jersin Ansnes