



Lindås Kommune

TEKNISK ETAT
5914

nb

14.12.2018

Vedr sak 18/3056-18/37372 –Oppføring av tilbygg på Gnr 172 Brn 75 Hopland

Vi viser til mottatt brev med foreløpig vurdering av søknad om oppføring av tilbygg på 172/75 Hopland. Vi sendte inn vår søknad 05.10.2018, først 12.11.2018 fikk vi tilbakemelding fra kommunen etter at vi hadde etterlyst svar på vår søknad via mail og pr tlf gjentatte ganger. –Vi ser her klart at kommunen har overskredet sine tidsfrister, og vi stiller stort spørsmål til at Kommunen i sitt brev med behov for tilleggsinformasjon datert 16.11.2018, ikke har nevnt noe vedr tilbyggets stil – enda kommunen (ifølge saksbehandler) hadde saken oppe i fellesmøte 12.11.2018. Vil her også bemerke at kommunen velger å gi ansvarlig søker rimelig kort svarfrist –brev mottatt elektronisk 14.12.18 kl 11:15 med svarfrist 18.12.2018 (ca 1,5 arbeidsdag).

Historikk:

- 05.10.2018: Sendte inn søknad om tilbygg på Gnr 172 Brn 183 –Hopland
- 30.10.2018: Ansvarlig søker purret kommunen via mail -ba dem om å ta kontakt med ansv. søker slik at vi fikk vite hvor langt saken hadde kommet i systemet.
- 05.11.2018: Ringte og snakket med kundesenter -kundesenter sendte mail til saksbehandler hvor saksbehandler fikk beskjed om å ta kontakt med ansvarlig søker. De opplyste også at de ikke kunne se at det var blitt gjort noe med saken så langt. Saksbehandler tok ikke kontakt med meg verken pr tlf eller mail.
- 12.11.2018 Sendte ny mail hvor ansvarlig søker igjen ber om å få tilbakemelding på hvor langt saken har kommet i systemet.
- 12.11.2018. Mottok mail fra saksbehandler hvor hun skriver: «Dykkar sak skal drøftast på fellesmøte i dag. Tilbakemelding vert gjeve ila. Veka» sitat slutt.
- 16.11.2018 Får brev med trong for tilleggsinformasjon. Etterlyser gamle tegninger av bygg samt gjennomgang av arealberegning.



- 30.11.2018 Ansvarlig søker sender inn tilleggsinformasjon.
- 13.12.2018 Mottok førebels vurdering av søknad om tilbygg frå kommunen. Her stiller kommunen seg negativ til tiltaket. Ønsker en meir tradisjonell og heilskapleg utføring tilpassa eksisterande bustad og område.

Dere viser vidare til saksbehandlingsfrister i brev 13.12.18 §21-7 jf. SAK §7-1

Hovedregelen i gjeldende pbl. § 21-7 er at søknader skal behandles innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger. Dersom vilkårene i andre eller tredje ledd er oppfylt skal imidlertid søknaden behandles innen 3 uker. Vilårene for at 3-ukersfristen i andre ledd (tiltak med ansvarsrett) skal gjelde er at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, at det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig. I tredje ledd (tiltak som kan forestås av tiltakshaver) gjelder de samme vilkårene med unntak av vilkåret om at det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere.

Her har kommunen ikke behandlet saken innen gitt frist og da er tillatelsen i prinsippet gitt.

Vi er meget betenkt med lovligheten ved at kommunen etterlyser dokumenter for så å avvise søknaden....

Saken har vært belyst med etaten pr tlf før en tegnet, der vi ble anmodet om å bryte med eksisterende byggeskikk – dette er ofte brukt som argument der en skal tydelig se hva som er nytt og gammelt.

Frister som følger av § 7-1 og plan- og bygningsloven § 21-7 kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.

- [Veiledning til første ledd](#)

Fristene løper fra mottak av søknaden i kommunen dersom søknaden kun inneholder mindre feil eller mangler som ikke er til hinder for at "kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket", jf. pbl. § 21-2 første ledd. I disse tilfellene løper tidsfristen ved mottak selv om feilen eller mangelen må rettes før kommunen formelt kan fatte vedtak. Kommunen har i slike tilfeller også mulighet til å fatte vedtak om rammetillatelse dersom søker ønsker dette, med vilkår om at dokumentasjonen kompletteres med feilrettinger og suppleringer før igangsettingstillatelse. Dette for å unngå at søknader som for eksempel mangler en underskrift, målsetting på tegninger/situasjonskart, inntegning av terreng og kotelinjer på tegninger/situasjonskart eller beregning av grad av utnytting der alle opplysninger til grunn for dette fremgår av søknaden, blir liggende i 11 uker før søknaden returneres. I slike tilfeller kan tidsfristen forlenges med den tiden søker bruker på å komplettere søknaden. Det vil si at den tiden som går fra kommunen sender beskjed til søker om å komplettere søknaden til kommunen mottar de nye opplysningene, skal komme i tillegg til fristen. At tid for retting og supplering kommer i tillegg, innebærer i



resultatet det samme som at søknaden eller klagen skal være fullstendig før fristene løper.

-Byggherren har startet gravearbeidet i god tro etter 4 uker etter i innsendt søknad og ingen respons fra kommunen.

Deres saksbehandler Tone Margrethe Berland Furustøl har i tillegg ferie uke 51 og vi får dermed ikke diskutert saken før fristen er ute. Og vi gjentar at 1,5 arbeidsdag er rimelig kort svarfrist.

Litt om vår prosess i forhold til tegninger/valg av byggestil:

Før vi startet på tegningsgrunnlag tok vi en telefonsamtale med Elin Houlison på byggesak. Her presenterte vi planene om et tilbygg for å få en funksjonell planløsning. Behov for bedre tilkomst og mer plass ble vektlagt.

Det ble lagt fram i telefonsamtalen at for å få dette til måtte en bryte med byggestilen som eksisterende bolig hadde. Fikk forståelse for at en **tydelig endring** i stil kunne være gunstig. Eksisterende bolig har en utforming som gir planløsning som ikke er mulig å få godkjent i dag, og det ble derfor bestemt en tydelig endring av stil mot moderne byggeskikk. Dette gav oss muligheten til å lage en planløsning med god tilkomst og full funksjonalitet. Det estetiske uttrykket viser at hus med estetisk uttrykk fra en tid som har vært kan bevares, og tilbygget viser moderne linjer som er vakkert tilpasset mot den eksisterende boligen. Dette gir et samlet inntrykk av at en tar vare på byggestil, og kan få en godkjent planløsning i tilbygget med moderne uttrykk.

Dette er et bevisst grep fra arkitektens side, som mener et tydelig skille mellom nytt og gammelt beriker arkitekturen på begge sider.

Det må her vektlegges at tilbygget er lite synlig fra alle sider da eksisterende bolig er høyere og tilbygget ligger på innsiden. Et tilbygg i eksisterende stil vil gi høyere utvendig tak som påfører mindre utsikt fra bakenforliggende boliger under prosjektering.

Vår oppfatning er at tilbygget tilfører boligen og området mer fordeler enn ulemper kontra å bygge det i eksisterende byggestil som gikk ut for mange år siden.

Man må se framover og ikke rygge inn i framtiden.

Vår konklusjon

§ 21-7. Tidsfrister med særskilte virkninger

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.



**REKNES
BYGGJEVARER L L**

Selvåg, 5986 HOSTELAND,
Telefon: +4756 16 60 60 Fax: + 47 56 16 60 61,
Epost: firmapost@reknesbyggjevarer.no
Web: www.reknesbyggjevarer.no

Veileder tidsfrister 2.3 i saksbehandling

4 avsnitt – « etter 3 uker kan man på eget ansvar starte arbeidene selv om byggetillatelsen ikke er gitt skriftlig »

Vi gjør kommunen samtidig oppmerksom på gebyrer:

Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke dersom det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter § 7-3. I slike tilfeller inntreir virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

I denne saken har kommunen brutt sine behandlingsfrister og dermed stilltiende gitt byggeløyve, og vi opprettholder vår søknad slik den foreligger.

Med vennlig hilsen
for Reknes Byggjevarer LL

Egil Sagstad