

Lindås Plan og bygningsetat. v/ Tor Hegle
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

| | |
|------------------------|--------------|
| LINDÅS KOMMUNE | |
| Klassering | |
| 24. 06. 2015 | |
| Ark. saksnr 15/2410 | Løpenr |
| Sakst. | Tilgangskode |

23.06.15

Klage på pålegg om stopp i arbeidet etter pbl 32-4 / Varsel om pålegg om innsending av søknad etter pbl 32-3 - GBNR 56/9 Hundvin –

Viser til brev sendt 03.06.2015. (Ref. 15/2410 – 15/20886.)

Kommunen, ved Knut Bjørnevoll, konkluderer i brevet med at, «... starta som rehabilitering/oppussing og enda med rivning av alt over grunnmur og oppføring av nytt hus.»

Grunneier har ingen problemer med å se at saksbehandler, ved et tilsyn, og uten tilstrekkelig innsyn i saksgangen, kan oppfatte rehabiliteringen som et søknadspliktig tiltak, da huset fremstår som nytt. Men dette er om en ser bort fra at huset har blitt gradvis rehabilitert over en lengre tidsperiode.

Grunneier har i løpet av de siste tre årene byttet ut vegg for vegg på det gamle bustadhuset, og gjennom hele prosessen beholdt husets integritet. Det er ikke gjort fasadeendringer på huset, utover det at tømmeret foreløpig ikke er kledd inne. I løpet av arbeidet har grunneier løpende søkt råd, og fulgt pålegg, gitt fra byggesaksvakta ved kommunen. Når samme instans tre år etter plutselig krever en fullstendig byggesøknad og stopp i arbeidet oppleves dette som urimelig. Kravet kommer på bakgrunn av sviktende forutsetninger, og uten innsyn i situasjonen ved eiendommen. En dialog med grunneier for å finne beste løsning for begge parter ville være å foretrekke før man går til drastiske tiltak jf. pbl § 32-2.

Det klages på saksbehandlers vurdering av situasjonen ved eiendommen. Grunneier overtok for tre år siden et bustadhus neglisjert for vedlikehold de siste 30 årene, og det er da naturlig at nødvendig vedlikehold blir omfattende. Vedlikeholdet har foregått gradvis, og er tidligere vurdert av kommunen å være innenfor rammene til et ikke søknadspliktig tiltak. Jf. pbl § 20-3. Det blir oppfattet som urimelig å hevde at det kumulative vedlikeholdet over lengre tid utløser krav til fullstendig byggesøknad. Et hvert eldre hus vil kreve sin del vedlikehold, og normalt sett ville vedlikehold og oppgraderinger foregått gradvis over en lengre tidsperiode. Altså, om en bare strekker tidslinjen langt nok vil det kumulative vedlikeholdet ved enhver eiendom til slutt bli så omfattende at det blir søknadspliktig. At grunneier her straffes for å ha utført det vedlikeholdet som har hopet seg opp over 30 år virker urimelig. Om vedlikehold ikke hadde vært utført hadde huset vært i en så dårlig stand at det hadde vært til fare for omgivelsene.

Det klages her også på kommunens pålegg om stopp i arbeidet. Det fremstår som overdreven bruk av makt å fremme et slikt krav, uten forhåndsvarsling, eller dialog med grunneier. Almen oppfatning er at man prøver å løse uenigheter på laveste nivå før man tyr til sterkere virkemidler. Grunneier oppfordrer kommunen til å komme i dialog for å finne en løsning som forholder seg til gjeldende regelverk, og som ikke vorder hverken kommunen eller grunneier unødvendig merarbeid.

Jeg håper Plan og bygningsetaten evner å se at denne saken kan løses på en enkel og ukomplisert måte. Jeg klarer ikke i min beste vilje å forstå hva det er ved rehabiliteringen av huset som vorder problemer for etaten og dens forvaltning av lovverket. Det stod et hus på eiendommen før jeg gikk i gang med rehabiliteringen og situasjonen er identisk nå og har vært identisk gjennom hele prosessen, uten noen endringer på fasade, og med mindre endringer innvendig. Vann og avløp er ivaretatt fra gammelt av og selv om tilkomst var bestridt av nabo, er veirett i dag gitt ved dom og jordskifte. Altså er hovedankepunktene nevnt av Bjørnevoll i brevet allerede oppfylt. Når det gjelder den gamle grunnmuren er denne allerede rehabilitert og støypt opp igjen, og drenering er planlagt utbedret ila sommeren.

Det er altså i praksis ingen forandringer ved eiendommen utover det at jeg er i ferd med å få et beboelig hus, noe jeg ikke kan nektes på en konsesjonsbelagt eiendom. Kommunen har hjemmel for å gjøre vurdering av hva som er søknadspliktige tiltak jf. pbl § 20-3 bokstav f. Dersom kommunen er redd for byggeteknisk integritet ved bygget vil jeg minne på at dette er et laftet hus med grovt overdimensjonerte tømmervegger hvor hele konstruksjonen er bærende, i et slikt bygg blir vurdering av bæreevne o.l. meningsløst. For øvrig har renoveringen pågått i samråd, og med hjelp fra, høyt kvalifiserte fagarbeidere. Grunneier har også intensjon om å innhente ferdigattester på det arbeidet som har vært gjort for å sikre at alt er gjort skikkelig.

Det vil spare både grunneier og kommune for unødvendig og kronglete saksbehandling dersom vi sammen sitter oss ned å finner en god løsning for veien videre. Grunneier ser ikke hvorfor dette ikke skal kunne behandles lettere enn ved en full byggesøknad, og ønsker derfor at det blir gjort en revurdering av kravet om fullstendig byggesøknad.

Til slutt bes kommunen ta hensyn til at grunneier hverken er jurist eller byggingeniør, og derfor ikke avslår klagen på bakgrunn av formelle feil eller mangler i klagen. Dersom det er behov for ytterligere informasjon, eller dokumentasjon, vil grunneier mer enn gjerne bistå med dette.

Mvh

Andreas Hundvin