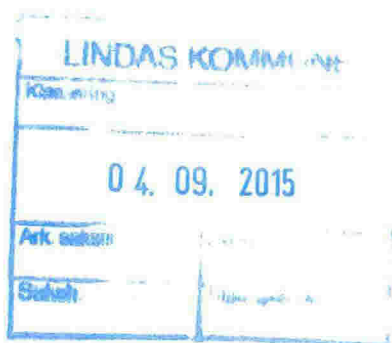


Arne Even Bruknapp
Røahagan 35 B
0754 Oslo



Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Oslo, 1. september 2015

Dispensasjon og løyve til tiltak – gbnr 68/2 Bruknappen. Klage på fastsetting av gebyr.

Gjennom administrativt vedtak i sak 328/15 er vi gitt dispensasjon og løyve til tiltak som omfatter gjenoppbygging av tak med loft over eksisterende grunnmur på løa på gbnr 68/2 Bruknappen.

Vi klager med dette på at vi er ilagt to dispensasjonsgebyr på kr. 8.400.-, for både byggeforbud i strandsone, pbl § 1-8 og for plankrav, pbl § 11-6, dvs. totalt kr 16.800. Mer presist klager vi over at vi er ilagt sistnevnte gebyr for plankrav.

Som vi har redegjort for tidligere var det ukjent for oss som grunneiere at området rundt løa var lagt inn i utbyggingsområde for fritidsboliger. Ut fra det grovmaskede kommuneplankartet vi har sett på nettet trodde vi at utbyggingsområdet var begrenset til naboeiendommen gbnr 68/4. I saksfremstillingen sies følgende om vår søknad om redusert gebyr:

«At søker har problem med å akseptera at det trengs dispensasjon, kan ikke reknast som særlig grunn. Heller ikkje det at arealføremålet i kommuneplanen er fastsatt utan at grunneigar er varsla. Utarbeiding av kommuneplan og godkjenning av kommuneplan vert berre varsla ved annonsering i aviser og på nettside, med mindre den aktuelle grunneigaren har hatt innspel eller merknader i plansaka.»

Generelt gjelder naturligvis prinsippet om varsling gjennom annonsering i forhold til allmenhetens interesser i kommuneplanleggingen. Her dreier det seg imidlertid om at kommunen, på eget initiativ og uten vår viten, legger vår eiendom inn i kommuneplanen som utbyggingsområde. Også naboeiendommen er så vidt vi vet lagt inn på kommunens initiativ.

Til alt overmål sies det i begrunnelsen over at det er kun er i de tilfeller hvor den aktuelle grunneier har hatt innspill eller merknad at denne blir varsla. Dette virker noe meningsløst da man skulle tro at behovet for varsling da vil være mindre enn når grunneier selv ikke har hatt innspill. For øvrig er det heller ikke riktig at Lindås kommune varsler i disse tilfellene. I samme kommuneplan som angjeldende områder ble lagt inn i kommuneplanen hadde vi innspill på et utbyggingsområde på gbnr 68/2. Dette ble lagt inn i planen uten at vi mottok noe henvendelse fra kommunen i saken, verken under planprosessen eller etter at planen var vedtatt.

I Oslo kommune verserer for tiden en sak som har relevans for vår sak. Her har fylkesmannen i Oslo og Akershus opphevet bystyrets vedtak om endring i den såkalte småhusplanen i 2013. Planen omfatter 29 000 grunneiere og begrunnelsen for å oppheve planen er at det er saksbehandlingsfeil at disse ikke enkeltvis mottok skriftlig varsel om planarbeidet. Selv om det er noe forskjell i plan- og bygningslovens formuleringer om kommuneplan- og reguleringsplan så gjelder saksbehandlingsprinsippet om at den som direkte berøres av en planendring som får rettsvirkning må varsles. Som fylkesmannen i Oslo og Akershus sier det: *Etter Fylkesmannens syn må hensynet til rettssikkerhet, forutberegnelighet og forsvarlig saksutredning veie tyngre enn hensynet til en effektiv forvaltning ved behandlingen av småhusplanen.*

Etter vår vurdering er det rimelig at kommunen, i lys av det vi har redegjort for, avstår fra å kreve gebyr for dispensasjon fra plankrav, selv om det formelt sett er gitt slik dispensasjon.

Selv om det saklig sett ligger på siden av saken, tillater vi oss til slutt å peke på at det totale gebyret vi er ilagt på kr. 20.700 er på nivå med de direkte kostnadene vi har med å få opp det nye taket over løemurene. På løa, som på resten av det gamle gjestgiverstedet, gjøres alt det omfattende vedlikeholdsarbeidet av grunneierne på dugnad.

Med vennlig hilsen



Arne Even Bruknapp

på vegne av grunneierne (se kopiadressater).

Kopi:

Karl Julius Bruknapp, Orions gate 11, 4021 Stavanger

Per Gunnar Bruknapp, Jørgen Moes vei 28, 1476 Rasta