

Klage på vedtak om «avvist søknad om ferdigattest tilbygg»

Saknr: 311/23

Gbnr: 323/502

Alice Byrknes Hølleland og Håvard Hølleland ønsker herved å klage på vedtaket om avvist søknad om ferdigattest på tilbygget vårt.

I dokumentet som avviser søknaden blir det uttalt: «Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig.» Det blir vidare forklart at «I vedtak datert 13.08.2021 er det kun gitt dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av tilbygg.»

I vedtaket som er henvist til (13.08.21) står det følgende: «Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad, dispensasjon frå avstandskravet på minimum 4 meter i pbl § 29-4 andre ledd, samt dispensasjon frå byggegrensa på 15 meter mot kommunal veg, jf. veglova § 29, i samband med oppføring av tilbygg til eksisterande bustad.»

Her blir det tatt stilling til mer enn bare utnyttingsgraden. Siden det ikke er tvil om at dispensasjon fra utnyttingsgraden er innvilget, går vi ikke inn på den.

Avstandskravet på minimum 4 meter: I saksutgreiinga blir det nevnt følgende: «Vidare følgjer det av pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) at kommunen kan godkjenne plassering av byggverk nærmare enn 4 meter når eigar av naboeigedom har gitt skriftleg samtykke. Både eigar av gbnr. 323/386 og gbnr. 323/382 har samtykka til tiltaket, og det er difor ikkje naudsynt med dispensasjon.» Dispensasjon er altså ikke gitt, men er ifølge saksbehandler heller ikke nødvendig.

Byggegrensa på 15 meter mot kommunal veg: «Det følgjer av reguleringsføresegn § 2 bokstav k) at byggegrense langs kommunal veg innanfor bustadsområder er 5 meter frå ytterkant køyrebane eller gang-/sykkelbane. Omsøkt tiltak er i samsvar med reguleringsføresegn, og det er difor ikkje naudsynt med dispensasjon frå avstandskravet i veglova § 29.»

Det stemmer at det kun er gitt dispensasjon fra utnyttingsgraden for oppføring av tilbygg. For det andre vi søkt om, uttrykkes det at dispensasjon er unødvendig.

27.03.23 blir det sendt «Avklaring søknadsplikt tilbygg»

Her kommer det frem at hele dispensasjonssøknaden ble behandlet som om tilbygget var på 16 m², og at det først kom frem i en e-post 09.03.23 at tilbygget faktisk er 13,72 m². Dette stemmer ikke. I begrunnelsen i dispensasjonssøknaden skriver vi følgende: «Vi skal bygge et tilbygg på 13,73m², noe som vil øke bruksarealet fra 96m² til 109,73m².» I situasjonskartet tegnet vi inn det rektangulære tilbygget. Den ene siden er på 4,8 m og den andre er på 2,86 m. Dette gir et areal på 13,73 m². I plantegning med tilbygget står det «soverom 16m²». Det er eneste stedet dette tallet forekommer i søknaden. Tegningen viser hvordan det nye rommet kommer til å se ut, men det er bare 13,73 m² som utgjør tilbygget. Holder man situasjonskartet opp mot plantegningen, vil man kunne se dette. Tilbygget og rommet har altså ulikt areal. At det stod «Soverom 16m²» på plantegningen var unødvendig informasjon, men var tenkt som ryddig å ta med ettersom plantegningen hadde denne informasjonen i de andre rommene. Vi kan legge til at

formen på rommet må være rektangulær når man ser på bildene som er tatt av huset og fasadetegningen. Avslaget er altså begrunnet på størrelsen av rommet, ikke tilbygget. Vi mener søknaden opplyser tydelig at tilbygget er 13,73 m².

Videre i avklaringa står det: «Dispensasjonen som vart gitt 13.08.2021 var vurdert på bakgrunn av at tiltaket vart søknadspliktig. Sjølv om tilbygget vart bygd mindre enn omsøkt i dispensasjonen, er dispensasjonen gitt på bakgrunn av at tiltaket vart søknadspliktig.»

Det står ikke presisert i vedtaket 13.08.21 at tiltaket ville bli søknadspliktig. Det står «Det er kun søkt om dispensasjon. Løyve til oppføring av tilbygg må det søkjast særskilt om.» Vi var litt bekymret for hva det skulle bety da vi mottok vedtaket. Vi sendte derfor en epost til byggesak@alver.kommune.no 15.08.2021 kl 19:09 (se vedlegg):

«Hei! Vi har akkurat fått svar på søknaden vår om dispensasjon for å bygge et tilbygg. Den ble godkjent, og det er vi veldig glad for. Men det var en setning vi ikke helt forstod: «Det er kun søkt om dispensasjon. Løyve til oppføring av tilbygg må det søkjast særskilt om» Det vi har fått beskjed om tidligere er at vi kun trengte å søke om dispensasjon og ikke byggesøknad da tilbygget vi skal bygge er under 15 kvm. De nye reglene tredde i kraft fra 1. mai 2021, og sier at vi skal kunne bygge tilbygg til beboelse på inntil 15 kvm.»

Svaret kom 18.08.21 09:56:

«Hei jeg viser til din mail under. Det du viser til er en standard vi er pålagt å opplyse om når det kun søkes om dispensasjon.

Dersom tiltaket er i samsvar med fritaksreglene står man fritt til å benytte disse. Hovedregelen der er at man er "sin egen saksbehandler" og må sjekke ut at tiltaket er i samsvar med de reglene.

Her vil jeg anbefale denne sjekklisen fra direktoratet:

<https://dibk.no/verktoy-og-veivisere/bygg-uten-a-soke-tilbygg/>

Den er grei og bruke for å se at man har husket på alt.

Mvh
Ingrid Pedersen»

Det eneste i dokumentet «Godkjent søknad om dispensasjon» som peker i retning av at saksbehandlerne mente at tilbygget var større enn 15 m², var altså en standardfrase de er pålagt å opplyse om når det kun søkes om dispensasjon. Påstanden «det er difor ikkje naudsynt med dispensasjon», begrunnes utelukkende med at naboer har samtykket til tiltaket og at tiltaket er i samsvar med reguleringsføresegn for henholdsvis 4 meters-grensen til naboer og byggegrensa på 15 meter. I «Avklaring søknadsplikt tilbygg» ble det påstått at det ikke var nødvendig å vurdere dispensasjonen fordi den ble søknadspliktig. Det står ingenting i godkjenningen at den var søknadspliktig.

I teksten både vurderer og konkluderer saksbehandlerne alle tre punkter i dispensasjonssøknaden. Det er altså bare saksbehandlerne som tenkte annerledes i behandlingen av saken. Noe vi mener en ikke kan ta stilling til i ettertid. En må se på det som er skrevet. Hadde saksbehandlerne fått dette tydelig frem i deres svar 13.08.21 (godkjenningen), hadde vi hatt mulighet til å klage, og forhåpentligvis fått det innvilget.

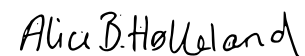
I avklaringa får vi noen alternativ som innebærer å sende inn en ny søknad om dispensasjon eller løyve til oppføring av tilbygg. Vi mener det er urimelig at vi skal måtte betale i underkant av 8000 kroner ekstra som konsekvens av en saksbehandlingsfeil. Vi håper at ferdigattesten kan godkjennes, og at eventuelle oppryddinger i dokumenter kan skje kostnadsfritt og hurtig.

Med vennlig hilsen

Håvard Hølleland



Alice Byrknes Hølleland



29.03.2023, Frekhaug