



Arkiv: 125/56
Saksmappe: 2009/2420
Sakshandsamar: Knut Bjørnevoll
Dato: 28.05.2010

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
159/10	Plan- og miljøutvalet	16.06.2010
172/10	Plan- og miljøutvalet	18.08.2010

Klage på vedtak i delegert sak - tilbygg til bustad - Odd Helge Solberg - gbnr 125/56 - Kjeilen

Saksdokument vedlagt (dokumentnamn i " " refererer seg til elektroniske vedlegg):
Situasjonsplan 1:500, Teikningar ("Kart//teikningar----")
Målsett snitteikning motteken 13.04.2010 ("SKMBT_C2531----")
2 stk foto 28.05.2010 ("IMG-1084, IMG_1087")

Saksdokument ikkje vedlagt, men fletta inn i saksutgreiinga:
Klage frå Sveinung Hope datert 14.04, 20.04 og 05.05.2010 (med 27 sider vedlegg)
Kommentar frå ansvarleg søkar
Utskrift av delegert sak datert 03.02.2010

Saksutgreiing:

Klagesaka skal avgjerast endeleg av fylkesmannen, dersom ikkje plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje.

Det vart gitt løyve til oppføring av tilbygg til bustad i delegert sak datert 03.02.2010:

"Delegert sak

Godkjent løyve til tiltak – tilbygg/påbygg bustad Odd Helge Solberg - gbnr 125/56 - Kjeilen

Vi viser til søknad om løyve til tiltak, motteken 26.01.2009 og vedlagt:

- *teikningar*
- *situasjonsplan*
- *søknad om lokal godkjenning av føretak*
- *søknad om ansvarsrett*
- *kvittering for mottekne nabovarsel*
- *kontrollerklæring for prosjektering*

Saksutgreiing/vurdering:

Saka er sendt inn som enkle tiltak.

Søknaden gjeld bygging av vinterhage oppå og delvis utafør eksisterande betongdekke (med rom under). Til-/påbygget er mangekant, nesten sirkelforma, med same form eksisterande karnapp på bustaden og same takvinkel som hovudtaket. Det er difor ingen estetiske problem med tiltaket. Arealbruken i kommuneplanen er byggeområde for bustad, uregulert område.

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ .

Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

C3.3. Søknadspliktige tiltak (Pbl§93)	
C.3.3.2	6.500,-

Vedtak:

Søknaden om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 93, vert godkjent på følgjande vilkår :

Tiltaket må ikkje takast i bruk før mellombels bruksløyve/ferdigattest er gitt (pbl § 99).

Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at rammeløyvet er gitt, elles fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år (jf. Pbl. § 96).

Godkjenningar i samsvar med Pbl §§ 93 b, 98 og 98a.

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

SØK, PRO/KPR, UTF/KUT	Heile tiltaket	Kaland Trelast AS
-----------------------	----------------	-------------------

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast. ”

Sveinung Hope, eigar av gbnr 125/55, hadde signert på nabovarselet med ”samtykker i tiltaket”. Då tilbygget var under oppføring, reagerte han på høgda/storleiken på tiltaket, og hevdar at det ikkje er i samsvar med det som vart fortalt han ved nabovarslinga, men han har ingen dokumentasjon. Hope tok kontakt med kommunen pr.telefon 13.04.2010. Han klagar på vedtaket i brev datert 14.04 og 20.04.2010, 2½ månad etter at vedtaket vart gjort. Klagen vert teken opp til handsaming, sjølv om han kom inn etter ordinær 3 vekers klagefrist. Hope skriv :

Brev 14.04:

”Jeg, Sveinung Hope, klager herved på vedtak gjort i forbindelse med tilbygg/påbygg på gbnr 125/56. Ref. samtale med Bjørnevoll har søknaden i fra Odd Helge Solberg blitt godkjent uten gyldige tegninger med mål, men bare en skisse.

Nabovarslingen ble heller ikke utført rett da vi naboer bare ble fremlagt en 2D skisse uten mål og profil. Det ble muntlig sagt en høyde på tak og areal, som i etterkant viser seg å være feil.

Jeg viser til kommunens egne regler for krav til tegninger og nabovarsel. se vedlegg og jamfør plan-og bygningslover §93 og §94.

Ingen av tegningene oppfyller disse krav. Vi som nabo har ikke fått sett annet enn en skisse, samt ikke mottatt noen tegninger, situasjonsplan eller gjenpart av nabovarsel.

Nå som bygget er i ferd med å reises viser det seg at bygget har blitt betydelig endret ut i fra hva vi ble forespurt. Bygget er mye høyere og dominerende med endret profil slik at det blir veldig sjenerende for naboer. Bygget avviker fra de tegninger som kommunen har mottatt, samtidig som bygget har blitt 20 m2 større enn sagt. Det stilles også spørsmål med Kaland Trelast sin ansvarsrolle i denne byggingen da de ikke deltar på prosjektet, henviser til §93b i Plan- og bygningsloven, og deres ansvar for å oppfylle alle relevante krav og dokumentasjon.

De første skissene med mål ble presentert for kommunen første gang tirsdag 13.04.10 etter at vi gjorde kommunen oppmerksom på dette. Det er også første gang vi har fått sett mål på høyde og areal, noe som bekrefter vår påstand. Også denne skissen er ikke laget i henhold til krav og er dermed ikke gyldig.

Ettersom byggesøknaden ikke er behandlet riktig i fra kommunen når grunnlaget ikke er gyldig, samt retningslinjer nabovarsling ikke er fulgt, jamfør §95 *Behandling av søknaden i kommunen* i

plan- og bygningsloven, krever vi at byggetillatelsen trekkes tilbake og eksisterende konstruksjon rives. Det bes om synfaring fra kommunen, og deretter fremmes også et krav om oppsettende virkning slik at byggingen stanses. jmfør §97 punkt 2 i plan- og bygningsloven. Deretter kan Solberg gjøre runden på nytt med riktige gyldige papirer og tegninger.”

Brev 20.04:

”Refererer til mail i fra Bjørnevoll 19.04.2010 der det bes om konkretisering av avvik. I forbindelse med nabovarsel ble det forelagt en skisse som ikke er i samsvar med det bygg som nå er under oppføring. Vi har ikke sett noen andre skisser/tegninger, og har ikke sett noen av de andre skissene som kommunen har mottatt. Fagpersonell har studert skissene og bekrefter at skissene som kommunen har mottatt er ikke tegnet i målestokk, og kan dermed ikke brukes til godkjenning av tiltak. Det foreligger ikke noen snittegninger som er målsatt. Denne ble, som tidligere presisert, fremlagt 13.04.10, over to måneder etter godkjent vedtak. Det er første skisse kommunen har mottatt som er målsatt. Ettersom bygget overskrider 50m²er det ikke tillatt å søke om enkelt tiltak slik som det er gjort i denne saken, ref Plan- og bygningsloven §93. Der i mot kreves det i følge loven full byggesak.

På bakgrunn av informasjon i denne og tidligere klage datert 14.04.10 stilles følgende krav:

1. Det stilles krav om full stans i arbeidet og at oppført struktur rives. Deretter kreves det ny behandling av saken.

Krav:

- Ny behandling med nabovarsel
 - Full stans i arbeidet og oppført struktur rives
 - Det skal legges frem tegninger, plan, fasader og snitt i målestokk og målsatt
 - Sol- og skyggediagram
 - Situasjonsplan i samsvar med krav vedrørende byggemelding, der det brukes godkjent
 - kart med cote.
 - Tegninger som viser opprinnelig hustegning før tilbygg og ny (endret) løsning.
2. Det stilles krav om tilsynssak mot søker, planlegger og saksbehandler i kommunen.
- Saksbehandling i kommunen
 - Grunnlag for godkjenning, blant annet med tegninger som ikke var målsatt.
 - Underskrift av søknad om tillatelse til tiltak.”

Brev 05.05:

”Referer til tidligere sendte brev. Det klages både på saksbehandling fra kommunen sin side, søker sin fremgangsmåte ved varsling og endring av tilbygg, samt det stilles spørsmål ved tiltakshavers rolle i denne saken.

KLAGEN OMHANDLER FØLGENDE:

1. Lindås kommune har godkjent et bygg større enn 50 m² som et enkelt tiltak basert på skisser som ikke er målsatt eller tegnet i målestokk. I følge bygningsloven § 93 kreves det full byggesak. Det kreves av vedtaket kjennes ugyldig og byggetillatelse trekkes tilbake.
2. De skisser som ligger til grunn for godkjenning er ikke målsatt, eller tegnet i målestokk. De tilfredsstillende ikke krav til innhold, og refererer til kommunen sine egne retningslinjer opplistet på www.bing.nu .
3. Bygget som er under oppføring avviker stort fra hva som ble fremlagt i skisse. Også nabovarsling er ikke utført rett. Det ble fremlagt en skisse uten mål eller tegnet i målestokk. Naboer har ikke fått kopi av tegninger, og bygget avviker helt i fra skissen som ble vist. Bygget er 17 kanter, mot åtte som Solberg opplyste. Bygget er ca. 80 m², noe som er 20 m² større enn hva Solberg opplyste om. Takhøyden er per i dag over en meter høyere enn opplyst, før tak og lekter er på, samtidig som vinklingen på taket er brattere enn opplyst.
4. Med dette vil vi understreke at bygget er overhode ikke i samsvar med det som Solberg påstod, og dermed kreve at det rives.
5. Ansvarlig søker for ansvarsrett har signert for tiltakshaver. Hvilken rolle har ansvarshaver i denne saken. Skisser er utarbeidet av Solberg og arbeidet gjennomføres av Solberg.

Vi krever at Lindås Kommune kommer på synfaring, der vi kan være fleksible og stille på kort varsel. Videre henvises det til krav fra tidligere korrespondanse i denne saken. Dersom det ikke fremgår tydelig nok hva klagen innebærer ber jeg om at det tas snarlig kontakt.”

Ansvarleg søkar, Kaland Trelast AS, kommenterer i e-post 13.04.2010:

"Jeg har vært på byggeplass og målt mønehøyde nytt bygg i dag. Jeg målte høyde fra eksisterende betonggulv (som vedlagt tegning) til møne (stålkonstruksjon) til 5,3 meter. I tillegg kommer det taktekke på mellom 15 og 20 cm. Så dette stemmer helt ihht godkjente tegninger."

Administrasjonen sine kommentarar:

Fasadeteikningane er ikkje i målestokk, men dei viser at tilbygget vert høgare enn hovudtaket – om lag ein halv meter. Plan- og snitteikningane som følgde søknaden, er i målestokk 1:50 og påført ein del mål, men ikkje mønehøgda. Mønehøgda er i etterkant målt på teikning og kontrollert av ansvarleg søkar og påført snitteikninga, som vart sendt inn på nytt 13.04.2010. Situasjonsplanen er teikna på kart med 5-meterskotar diverre ikkje ajourført når det gjeld bygningar. Men det er det beste kommunen kan levera for dette området.

Ved handsaming av søknaden vart teikningane, saman med foto av eksisterande hus, vurdert som tilstrekkelege til å gje eit inntrykk av korleis tilbygget vil verta. Teikningane kunne sjølvstøtt vore av ein betre standard, men det er kommunen som avgjer i kvar einskild sak, om søknadspapira er tilfredsstillande og saka er tilstrekkeleg opplyst.

Ansvarleg søkar og tiltakshavar er ansvarlege for å gje korrekte opplysningar ved nabovarsling. Korvidt det er samsvar mellom varsling og søknad, er ikkje mogeleg for kommunen å kontrollera. Administrasjonen ser det som sannsynleg at Hope ved varsling i januar har fått framlagt dei same fasadeteikningane som vart sendt kommunen til uttale i desember og som seinare er levert inn med byggesøknaden. Desse er ikkje målsette, men dei viser proporsjonane, slik at ein kan kalkulera mønehøgda til rundt ein halv meter over eksisterande møne.

I dialogen mellom tiltakshavar og kommunen i desember 2009 vart det sett som krav at tilbygget skal ha same takvinkel som hovudtaket og same utforming som karnappet, ut frå estetiske vurderingar. Ved samanlikning av tilgjengelege foto med teikningane, ser det ut som desse kriteria er oppfylte. Bruksareal BRA er i søknaden oppgitt til 61 m² – i samsvar med den målsette planteikninga i godkjend søknad.

Avstanden er 6,5 m til nabogrensa og 25 m til Hope sitt hus. Om mønehøgda på tilbygget hadde vore den same som på hovudtaket, ville ikkje det gitt vesentleg endring i lys- og solforholda for Hope sin eigedom, i forhold til det som no er under bygging. Han har gitt samtykke til eit tilbygg, og om det vert høgare enn det han såg for seg, er det sannsynlegvis ikkje meir enn ein halv meter skilnad.

Det er inga arealgrense på sakstypen *enkle tiltak* etter pbl § 95b; det er *melding om tiltak* etter pbl § 86a som har ei grense på 50 m² for tilbygg. Kommunen si avgjerd om sakstype kan ikkje påklagast. Kommunen avgjer også om søknaden er tilstrekkeleg dokumentert for handsaming av saka.

Administrasjonen ser ingen grunn til å gjera om vedtaket eller forlanga meir dokumentasjon. Kaland Trelast AS har alle ansvarsrettar i saka og har signert søknaden på vegner av tiltakshavar. Om kommunen skal utføra tilsyn med eit føretak, er ikkje tema i ei klagesak.

Vurdering:

Spørsmålet er om Hope har klagerett og om han kan ombestemma seg når han har signert med "samtykker i tiltaket".

Sivilombodsmannen skriv om nabovarsel og samtykke (Utdrag av sak 2007/474):

"Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken og av andre med rettslig klageinteresse. Klagerett betinger en tilknytning til den saken vedtaket gjelder." ----

"Det at en nabo signerer på nabovarselet, og ikke protesterer på tiltaket, kan etter min mening ikke bety at vedkommende mistet enhver mulighet til senere å påklage vedtaket. En signatur på et nabovarsel innebærer en bekreftelse på at informasjon om tiltaket er mottatt, men det kan ikke innebære at naboen har samtykket i ethvert forhold som knytter seg til tiltaket. Signatur kan for eksempel ikke innebære at naboen har akseptert at det bygges nærmere enn fire meter fra nabogrensen. Slikt samtykke må fremgå skriftlig og tydelig."

-- "At en signatur på et nabovarsel ikke kan innebære en aksept av alle sider av tiltaket, må også følge av at man ikke alltid har full oversikt over tiltaket på tidspunktet for signering. Det står i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 at naboene skal varsles, men ikke hvorvidt man som nabo har krav på å få se tegninger mv. En slik rett følger heller ikke av SAK (Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker). Det står imidlertid i SAK § 16 nr. 3 at «nabovarsel skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at naboer eller gjenboere kan vurdere om tiltaket berører deres interesser». Det er likevel lett å tenke seg situasjoner der en nabo har signert uten å ha full oversikt over prosjektet, og i ettertid likevel ønsker å klage." ---

"Det skal mer til for å påberope seg rettslig klageinteresse for en nabo som på nabovarselet har krysset av for «samtykker i tiltak» enn for en nabo som kun har kvittert for mottak av varsel. Videre må det kunne sees hen til om anførselene i realiteten gjelder lovligheten av de igangsatte arbeidene. Forutsetningen må da være at det er rimelig klart at anførselene faktisk er påstander om ulovligheter og at henvendelsen følges opp som dette."

Påstanden til Hope er at tiltaket er vesentleg endra i forhold til det som vart nabovarsla, og til godkjende teikningar, og difor er ulovleg utført. Administrasjonen viser til kommentarane ovanfor og finn det ikkje tilstrekkeleg dokumentert at det er så store avvik frå varsel/søknad til det som no er under bygging at det gjev grunnlag for endring eller oppheving av vedtaket. Den som får nabovarsel har også eit ansvar for å be om tilstrekkeleg informasjon før han skriv under på at han godtek tiltaket. Hope har fått varsel om at det skal komma eit mangelkanta tilbygg med spisst tak oppå eksisterande betongdekke, og akseptert dette. Han kan ikkje gå heilt tilbake på det, sjølv om han meiner å ha fått mangelfull informasjon og det som vert bygd er litt annleis enn det han såg for seg.

Ut frå denne vurderinga rår administrasjonen til at klagen ikkje skal føra til utsett iverksetting av vedtaket etter forvaltningslova § 42. Tiltakshavar kan velja å halda fram med byggearbeidet samstundes som fylkesmannen har saka til handsaming.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet syner til rådmannen si vurdering, og kan ikkje ut frå klagen framsett i brev datert 14.04 og 20.04 og 05.05.2010, finna nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Plan- og miljøutvalet vil halda fast på vedtaket i delegert sak datert 03.02.2010
I samsvar med Plan- og bygningslova § 15 vert saka send til fylkesmannen til avgjerd.

Klagen fører ikkje til utsett iverksetting av vedtaket etter forvaltningslova § 42

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 16.06.2010

Framlegg frå Frp, Krf og Sæbø:

Plan- og miljøutvalet utset saka, utvalet vil på synfaring i første møte etter ferien (august).

Framlegget vart vedteke med 5 røyster (mot Hauge-Ap, Bognøy-Ap, Vassdal-Sp og Svendsen-Sv)

Rådmannen sitt framlegg

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 16.06.2010

Plan- og miljøutvalet utset saka, utvalet vil på synfaring i første møte etter ferien (august).

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 18.08.2010

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg frå Ø.Moldeklev-Frp:

Saka vert utsett.

Utvalet vil ha ei oppmåling av bygget, om bygget er i samsvar med byggesøknad, til neste møte.

Framlegget fekk 5 røyster og vart vedteke (motHauge-Ap, Bognøy-Ap, Svendsen-Sv og Sæbø-H).

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 18.08.2010

Saka vert utsett.

Utvalet vil ha ei oppmåling av bygget, om bygget er i samsvar med byggesøknad, til neste møte.



