



Telefon 90680100
Adresse: Dyrkolbotn 119
5994 VIKANES
Orgnr: 985 868 344 mva

DYRKOLBOTN FJELLSTOVE **Leirskole og gjestehus**

Lindås kommune
Postmottak@lindas.kommune.no

Vikanes, 21.12.2016

KLAGE PÅ TRENERING AV BYGGESAK 15/3856. Og om vegen vidare

Eg klagar på at Lindås kommune si byggesaksavdeling ved avdelingsleiar trenerer vår byggesak.

Den 03.10.2016 klaga Jorunn Dyrkolbotn på vårt byggeløyve.
Kommunen har 8 veker handsamingsfrist på klagesaker, men ligg no an til å bruke over 4 månader.

Klagesaka burde og kunne vore ferdig handsama i Plan- og Miljøutvalet (PMU) 23.11.16 dersom administrasjonen hadde gjort sine førebuingssoppgåver i tide. Eller seinast i PMU-møte den 14.12.2016. Men no er saka utsett til PMU-møte i slutten av februar. Etter dette kjem sakshandsamingstid hjå fylkesmannen, som har ein frist på 12 veker. Det er då fare for at vi må gå i uvisse heilt til mai/juni 2017 om vårt byggeløyve vert ståande. Det kan bety endå eit års utsetjing for vår personalbustad med næringsdel.

Brot på forvaltningslova (Fvl)

Feilane frå administrasjonen si side har atskillege gongar bestått i at brev frå ein part i saka ikkje har blitt sendt til den andre parten til orientering/uttale jamfør Fvl § 17, eller at oversending skjedde for seint. Ein konsekvens vart at klagesaka måtte utsetjast i PMU to gongar

Til dømes vart mitt tilsvaret datert 23.10.2016 til klagen ikkje sendt til klagaren, slik administrasjonen skulle gjort, jamfør fvl § 17, 3 ledd. Eg sende sjølv tilsvaret til motparten sin advokat i ein epost 11.11.2016. Dermed kom ikkje motparten med sin nye opplysning og krav om utsetjing før i epost til kommunen den 21.11.2016, gjenteke i nattleg epost direkte til politikarane den 23.11.2016 frå Bjørn Dyrkolbotn. Ikkje godt nok av klagaren heller, men administrasjonen har hovudansvaret.

Eg såg ikkje sakshandsamaren på møtet i PMU den 23.11.2016, men avdelingsleiar Sylta var der. På direkte spørsmål frå PMU svara ho at ho hadde motteke ein epost den 21.11.2016 i saka. Men dette dokumentet la ho ikkje fram for PMU, og ho opplyste ikkje om kva som sto der, slik ho burde gjort. Både eg og motparten var tilhøyrarar på møtet, men ho spurde ingen av oss om noko. PMU vedtok då logisk nok å utsetje saka, og ba om administrasjonen sin kommentar og synfaring.

Epost to dagar før PMU-møtet er etter mi erfaring nok til at administrasjonen kunne fått klarlagt ein ny opplysning dersom administrasjonen berre ville det. Dei burde prøvd, ettersom administrasjonen hadde ansvar for at opplysningen kom seint. Ein dag hadde vore nok for meg til å kommentere opplysningen, slik at kontradiksjon hadde skjedd og vedtak kunne gjerast. Ho skulle spurt. Mitt inntrykk er at leiar av byggesaksavdelinga ikkje anstrengte seg det aller minste, men fann det heilt i orden at saka vart utsett i PMU. Eg tenkjer at mangelen på innsats for å få saka behandla, kan

skuldast at tilrådinga til dette møtet gjekk ut på å gje oss medhald? Det som elles har skjedd i saka gjer det naturleg å tenkja slik. Det er ikkje bra korkje for oss eller kommunen.

Heller ikkje i møte 14.12.2016 vart klagesaka handsama i PMU. Også fram mot dette møtet forsømte administrasjonen seg. Eg fekk ikkje kopi av den nattlege eposten av 23.11 før den 06.12.2016, og då fyrst etter at eg hadde sendt skriftleg krav om innsyn. Eposten var ikkje eingong registrert inn i kommunen sitt saksarkiv. Eg kommenterte straks klagaren sin nye opplysning, i mitt brev og epost frå 07.12.2016. Eg opplyste også at vi har funne att det bortkomne skøytet på gbnr 247/11 frå 1981 som provar at klagaren ikkje eig gbnr 247/11 sjølv om ho framleis har grunnboksheimelen. Eg la ved ein kopi av skøytet. Motparten fekk kopi samstundes av eposten 07.12.2016.

Konsekvensen av å ikkje ha eigedomsrett eller andre reelle rettar på gbnr 247/11, er at klagaren heller ikkje har rettsleg klageinteresse. Kommunen sitt vedtak i klagesaka skal i så fall gå ut på å avvise klagen etter Fvl § 33, 2. ledd jamfør Fvl § 28, 1. ledd. Eg krev at kommunen vurderar avvisningsvedtak. Adv. Lexau må då spørrest konkret om klagaren framleis hevdar å eige 247/11.

Klagaren hadde ei veke på seg til å tenkje på kva dei skulle seia om skøytet som er funne att, før neste møte i PMU den 14.12.2016. Det burde vere nok. Partane kunne blitt innkalla på synfaring med PMU og fått invitasjon til å svare på kvarandre sine anførsler direkte under synfaringa. Det kunne blitt ein perfekt kontradiksjon som avslutning på saksførebuinga, før PMU gjorde sitt vedtak i klagesaka på godt opplyst grunnlag.

Men administrasjonen prøvde ikkje på noko slikt. Tvert imot har administrasjonen sendt brev om at begge partar no skal ha ein uttalefrist til 13.januar. Dermed vert byggesaka framleis trenert. Klagaren burde straks fått ein rimeleg frist til å kommentere skøytet som viser at ho ikkje eig gbnr 247/11, avdi skøytet er ein ny opplysning i saka. Ytterlegare kontradiksjon mellom partane burde vore overlate til fylkesmannen si handsaming av klagen. Kvifor no ein kjempelang uttalefrist?

Jau, det viste seg at kommuneadministrasjonen hadde ein plan for sjølv å gå inn i klagesaka på klagaren si side, og hjelpe til med å gjenopprette eit juridisk grunnlag for klagen!

Ulovleg hjelp frå kommuneadministrasjonen til støtte for klagen

Administrasjonen har sendt oss brev den 6. og 13.12.2016 om at dei diverre har oversett at det er 15 m byggegrense for kommunale vegar, og krev at vi må søke kommunen om dispensasjon frå veglova for nedgraving av vårt kloakkreinseanlegg, eller søke om ny plassering for kloakkanlegget, med nye nabovarsel (ny søknadsprosess). I siste avsnitt den 13.12.2016 skriv byggesaksavdelinga:

«Vi gjer merksam på at vedtak i saka skal i etterkant av Plan- og miljøutvalet sendast til Fylkesmannen for endeleg avgjerd. Vi gjer difor merksam på at plassering av minirenseanlegg innafor byggegrensene mot veg kan overprøvast av fylkesmannen.»

Eg tolkar dette som at kommunen har tenkt å blande saman sin byggegrense-problematikk med klagesaka, og lage ei felles røre ut av det i klagesaka til fylkesmannen. Dette er anten uprofesjonell samanblanding av saker, eller ein klart partisk og utspekulert måte å gjenopplive ein død klage.

Saka om byggegrenser ved kommuneveg er ei sak der kommunen og vi er partar.

Saka om byggegrenser har ingen ting i klagesaka å gjere. Sakene skal vurderast kvar for seg.

Men byggesaksavdelinga går altså inn i klagesaka på Jorunn Dyrkolbotn si side med eigne anførsler som ikkje vedkjem Jorunn Dyrkolbotn. Byggesaksavdelinga dreg inn omsynet til kommunevegen. Byggesaksavdelinga støttar klagen med uvedkommande argument, og oppfører seg som ein part i

klagesaka. Det er utruleg og så galt at det kan henda burde blitt ei politisak. Ev. føra til offentleg-rettsleg erstatningsansvar. Men kommunen får ein sjanse til å rydde i sakene og i sin administrasjon fyrst.

Kvifor er det trenering å komme med byggegrense-spørsmål no?

Fordi omsynet til kommunevegen og alle dei omsyn som veglov og byggegrenser skal ivareta, er allereide vurderte og funne i orden tidlegare. Byggesaksavdelinga har ikkje sakleg grunn for å kreve ny byggesøknad eller søknad om dispensasjon for byggegrenser no. Det har fleire årsaker :

1: Forvaltningslova § 35 set skrankar for å omgjere eit enkeltvedtak til skade for ein part, til dømes eit byggeløyve. Administrasjonen har ikkje vurdert om Fvl sine vilkår for omgjering er til stades. Dei har heller ikkje formulert eit omgjeringensvedtak til byggeløyvet for kloakkreanseanlegg.

2: Førehandskonferansen 03.09.2015 krov ikkje dispensasjonssøknad frå byggegrense. Både byggesaksavdelinga, planavdelinga og vegavdelinga var med på møtet, og situasjonsplanen vart vurdert opp mot både veglov og kommuneplan. Situasjonsplanen viste tydeleg at kloakkreinseanlegget låg innafør byggegrensa på 15 meter. Men plasseringa vart funnen i orden avdi det låg innafør den vesle firkanten A2 som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til kloakkreanseanlegg.. Det vart slett ikkje «gløymt» at kommunal veg har byggegrense, men her vart lagt til grunn at byggegrensa var endra på grunn av kommeplanen sin arealdel.

I referat frå førehandskonferansar skal det stå kva løyve og dispensasjonar som byggherren må skaffe. Og dersom det ikkje står i referatet, så krevst det heller ikkje. Lova har eit krav om at opplysningane skal vere fullstendige, slik at referatet skal ha «negativ troverdighet». Sjå Tyrèn si kommentarutgave til Pbl frå 2010 side 378 angående § 21-1 om dette.

I vårt referat vart det kravd søknad til vegmyndigheitene om utvida avkøyring frå E39, ny avkøyrsløse frå kommuneveg, og graving i kommunevegen. Ikkje om bygging innafør byggegrense.

3: Vegavdelinga har vurdert byggesøknaden og tilhøvet til kommunevegen fleire gonger også etter førehandskonferansen. Vegavdelinga fekk nabovarsel der kloakkreanseanlegget var innteikna på situasjonsplanen. Dei hadde ikkje innvendingar. Tvert i mot fekk vi graveløyve i - og langs kommunevegen, mellom bygget og kloakkreanseanlegget. Vegavdelinga har også vurdert og godkjent avkøyrsla for bygget, herunder vurderte siktelinjer. Det er heilt opplagt at kommunen si vegavdeling allerede for lenge sida har både sett og vurdert grundig alle dei tilhøva som vegavdelinga skal vurdere , herunder dei omsyna som byggegrenser skal ivareta. Vegavdelinga har teke stilling til at prosjektet er foreineleg med både veglova og interessen i vegen som eigar. Byggesaksavdelinga insisterer på eit eige papir med dispensasjonsvedtak, men då er dette i alle høve berre ein rein formalitet som kunne vore skrive ut straks, på grunnlag av den kjennskapen som vegavdelinga har til saka i frå før, og dei vurderingane som dei tidlegare har gjort.

4: Byggesaksavdelinga sjølv har ansvar for å hente inn tillatelse frå vegmyndigheitene. Det står i vegledninga til SAK10 § 6-2 . Eg er ikkje samd i at tillatelse/dispensasjon manglar, men ettersom byggesaksavdelinga meiner det, så burde dei henta inn løyve sjølv utan å be oss om å søke.

5: Kommuneplanen sin arealdel gjeld framom dei vanlege byggegrensene i veglova § 29.

Den vanlege byggegrensa på 15 meter frå vegmidte gjeld ikkje i vår sak, avdi det fylgjer av kommuneplanen sin arealdel at eigedomsgrensa er lik byggegrense for akkurat den vesle firkanten vår som er disponert til kloakkanlegg. I mitt brev til kommunen datert 11.12.2016 har eg gjeve ei juridisk grunngjeving for dette, og eg kopierer her inn delar av brevet:

Veglova § 29 bestemmer at byggjegrensene normalt skal vere 15 meter frå vegmidte på kommunale vegar, men dette gjeld ikkje når kommuneplan eller reguleringsplan bestemmer noko anna. Sitat :

« Langs offentleg veg skal det vere byggegrensar fastsett med heimel i denne lova, dersom ikkje anna følgjer av arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan.....»

På kommuneplankartet er vårt område for kloakkanlegg kalla A2, og markert med oransje farge. Fargelegginga og dermed byggjegrensa, er sett lik med eigedomsgrensa mellom privat grunn og kommunalt sideareal til kommunevegen. Det vil sei at byggjegrensa er ca 3 meter frå vegkant i sørlege delen der som kloakkreinseanlegg skal gravast ned.

Vedtektene til kommuneplanen punkt 2.59 viser at vår byggjegrense på 3 meter ikkje er tilfeldig, men at fargelegginga er godt gjennomtenkt. Sitat:

Område A2 i Dyrkolbotn skal nyttast til avløpsanlegg. Området er unnateke frå kravet om reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr 1 og nr 5.

Pbl § 11-9 nr 5 er nettopp den heimelen som kommunen har for å fastsetje spesielle byggjegrensar, og å gjere unntak frå hovudregelen i veglova om 15 meter frå vegmidte. Sitat:

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:nr 5. byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav.....

Ein slik bestemmelse har kommunen altså vedteke, og det var bra. For elles hadde det avsette arealet vorte for smalt til å byggje kloakkreinseanlegg på.

Dette brevet vart lagt ved ein epost til kommunen den 12.12.2016. Kommunen svarte 13.12.2016 at dei ikkje ville endre sitt standpunkt. Byggesaksavdelinga krov framleis dispensasjonssøknad.

Her kjem ytterlegare grunngjeving frå mi side:

Område A2 avsett til kloakkanlegg var også meint å skulle romme nytt kloakkreinseanlegg for leirskulen når det må skiftast, truleg om 5-10 år. Og for dei nye bygningane som er gjeve opning for i kommuneplanen sin arealdel-bestemmelse 5.25. Punkt 5.25 opnar for nye 3000 m² BYA. Til dømes er ny soveromsfløy og storsal/gymsal teikna. Område A2 er altså ikkje avsett berre for personalbustad som denne saka gjeld, men for mykje meir. Det har ikkje vore meint at 15-meters byggjegrense skulle nesten halvere område A2, for då hadde det opplagt blitt for lite til sitt føremål.

Kvifor viser kommuneplanen pkt 2.59 til Pbl § 11-9 nr 5? Det gjev inga meining om det ikkje var for å flytte på byggjegrensa, og tillate at heile A2 kan nyttast til kloakkreinseanlegg. For Pbl § 11-9 nr 5 handlar ikkje om arealformål slik kommunen skriv 13.12.2016, men den handlar om tilleggsbestemmelser til arealføremålet. Les lova på nytt og forstå § 11-9 nr 5: «Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om....Pkt 5. byggegrensar....» .

Til samanlikning for å gjere dette endå tydelegare: For vårt areal med formål spreidd næring gjeld derimot ei vanleg byggjegrense på 15 m mot kommunevegen. For der viser ikkje kommuneplanbestemmelserne til Pbl § 11-9 nr 5. Arealformålet der kan gjennomførast med 15 m byggegrensar.

Snøproblem?

Ovanfor har eg vist at vårt byggeprosjekt vart vurdert både i høve til kommuneplanen sin arealdel og veglova § 29 før vi fekk byggeløyve den 21.09.2016. Ingen feil har skjedd i så måte.

Men sjølv om anlegget er lovleg plassert i høve til kommuneplanen sin arealdel, og sjølv om byggegrenser ikkje er til hinder, så kan jo likevel tekniske og driftsmessige tilhøve som kommunen skal vurdere i byggesakshandsaminga tilseie at anlegget bør flyttast på.

Byggesakshandsamaren har sjølv sagt også vurdert slikt før vi fekk byggeløyve.

Men i brev av 06.12.2016 kjem administrasjonen likevel med nokre ekstra spørsmål vedrørande snøtilhøve langs kommunevegen og vinterdrift av anlegget. Spørsmåla er henta frå klagen og frå eit brev frå klagaren 11.08.2016, der nokre av føresetnadene er urette. Eg skal svare på spørsmåla:

Vi kjenner til kva snømengder som kan komme langs vegen, etter som det er vi som utfører snøbrøytinga. Vi skal nok hindre at reinseanlegget vårt bryt saman under snøbrøyting. Tison-Titlestad sitt reinseanlegg har teknisk pregodkjening frå SINTEF, herunder er dimensjoneringa for snølast godkjent. Noko lite hus inngår ikkje i planane for reinseanlegget. Eg veit ikkje kvifor klagaren trur det. Reinseanlegget vert heilt nedgravd i terrenget. Loket på anlegget kjem ca 40 cm over terrenget. Terrenget er nedsenka i høve til kommunevegen i den vesle dalen/gropa der vårt anlegg er prosjektert, så anlegget vil ikkje hindre sikt for biltrafikk på kommunevegen. Styringstavla er tenkt plassert inne i eksisterande trafohus i nærleiken. Motor er plassert under tankloket. Sjå tidlegare innsendt dokumentasjon av alt dette. Vi har også dokumentert serviceavtale med Tison Titlestad, som skal ha driftsansvar for anlegget heile året.

Tilleggsopplysningar frå Tison-Titlestad: Dei opnar loket på reinseanlegget og tek service 2 gongar i året. Det skjer vår og haust når det ikkje er snø. Det einaste som ein eventuelt kan bekymre seg for, er om ingeniørane og SINTEF kan ha misrekna seg angående snølast oppå loket. Tison Titlestad opplyser at dei tek faktisk høgde for denne eventualiteten i Stordalen, der dei har 18 store tilsvarande anlegg som vårt. Der har dei bygd ein kasse eller lagt nokre plankar over tanken. Det avlastar snølasten, og er praktisk dersom anlegget skulle havarere om vinteren. For då vil det vere enklare å spa vekk snøen med lasteapparat el. utan å skade loket. Av same grunn er det også praktisk om terrenget mellom veg og anlegg er nokonlunde jamnt og avstanden er kort. Men desse anlegga har svært sjeldan haveri, opplyser Titlestad.

Konklusjon: Også tekniske og driftsmessige grunnar talar mot at anlegget vert flytta lenger bort frå kommunevegen og ut av sin vesle dal/grop der det vart godkjent 21.09.2016.

Å svare på ekstra spørsmål gjer vi gjerne, men eg understrekar at all naudsynt dokumentasjon vart innsendt i fjor i desember. Ingen nye opplysningar eller vurderingar tilseier flytting av anlegget. Tvert i mot vil anlegget bli meir skjemma og øydelegge meir av tomte om det vert flytta utafor 15-metersgrensa. For då må det plasserast høgare opp, på ein rygg, og kjem i meir ope terreng.

Tidlegare trening:

Som kjent vart vår byggesak også trenert med mange månader tidlegare i år på grunn av eit ugyldig vedtak om å avvise byggesøknaden. Adminiasrasjonen gjorde ei urett lovtolkning av Pbl § 21-6, som politikarane vart forledda til å tru på. Men pbl § 21-6 er så mykje brukt og så mange gongar presisert og innskjerpa frå overordna styresmakter at det er vanskeleg å tru på at nokon byggesaksavdeling i nokon kommune framleis manglar kompetanse til å forstå paragrafen. Særleg etter å ha vorte gjort merksam på innskjerpingane frå ein part. Avdelingsleiar på byggesaksavdelinga skulle henta fram den kunnskapen som byggesaksavdelinga mest truleg hadde blant sine tilsette. Men det gjorde ho ikkje, og sette namnet sitt under urette utgreiingar og brev i lag med varierende sakshandsamarar. Eg ser berre to forklaringar: Anten er både hennar faglege kunnskap og leiarskap slett, eller så har ho motvilje mot å fylgje lova når den gagnar folk ho mislikar.

Eg har falle ned på den siste forklaringa etter å ha opplevd at vår byggesak også vert trenert i klagerunden. Og endå meir no når administrasjonen vil intervernere i klagesaka med nye, eigne argument på grunnlag av veglova for å oppretthalde eit grunnlag for klagesaka.

Vegen vidare

Sjølv om kommunen ikkje har grunnlag for å kreve dispensasjonssøknad, så gjer kommunen det likevel. Vi må då forhalda oss til realitetane, og ikkje berre til korleis ting skulle ha vore. Difor inviterte vi vegavdelinga på synfaring i går. Vi spurde korleis dei såg på planane for kloakkreinseanlegget og plasseringa av dette, og vi spurde kor lang sakshandsamingstid ein eventuell dispensasjonssøknad ville ta. Signala attende var at dei ikkje kunne sjå hinder for å innvilga ein dispensasjonssøknad, og at sakshandsamingstida ville dreie seg om nokre få dagar.

Etter dette sa eg at vegavdelinga vil få ein dispensasjonssøknad. Dette for å hindre at byggesaka vert meir utsett. Sjølv om eg framleis meiner at det er galt å kreve ein slik søknad etter alt som har skjedd før. Så no håpar eg at alle spørsmål kring byggegrenser vert haldne utafor klagesaka.

Når det gjeld klagesaka, så meiner eg som sagt ovanfor at kommunen bør stille eit direkte spørsmål til advokat Lexau om klagaren framleis meiner at ho eig gbnr 247/11 etter at vi fann att skøytet datert 18.09.1981 der ho overførte eigedommen til Otto Dyrkolbotn.. Meinar ho at ho har rettsleg klageinteresse framleis og vil oppretthalde klagen?

Dersom ho svarar ja, bør kommunen gjere ferdig si realitetshandsaming av klagen snarast, og oversende den til fylkesmannen til avgjerd. Så kan fylkesmannen ta stilling til avvisingsspørsmålet og eventuelt til realitetane i dei klagegrunnane som klagaren anfører. Klagesaka kan i alle høve ikkje setjast på vent av ei rettsleg avgjerd om eigarskap, jamfør prinsippet i Pbl § 21-6.

Avslutning

Hovedpoenget med dette brevet er å gjere greie for korleis vår byggesak er unødig trenert, slik at overordna kan gripe konkret inn i vår sak og få slutt på treneringa. Men kanskje døma her i dette skrivet også kan belyse eit større problemkompleks, og vere til nytte for dei som måtte ynskje å endra kommunen sin praksis.

Det har skjedd mange alvorlege feil i handsaminga av vår byggesak. Både evne og vilje til god og rettviss sakshandsaming har det mangla mykje på. Hadde eg ikkje vore jurist, så hadde eg ikkje klart å imøtegå dei mange feila av materiell og prosessuell art. Korleis klarar andre seg? Er det likt for alle? Innbyggjarane treng at kommunen har høg kompetanse og er rettviss og hjelpsam på eit så vanskeleg fagområde. I vår byggesak er det forøvrig også gjort feil som er lette å unngå.

Eg beklagar den oppfatninga som eg har fått av delar av byggesaksadministrasjonen i Lindås kommune. For eg er glad i kommunar, og ser på dei som viktige demokratiske styringsreiskap. Det er overmåte viktig at kommunane arbeider positivt og i samsvar med lov og rett. Eg vonar at vår kommune vil gjennomføre dei personaltiltak som må til for at byggesaksavdelinga skal bli mykje betre, og kan gjere seg fortent til vår tiltru i framtida

Venleg helsing

Signhild Dyrkolbotn/s, Tiltakshavar

Kopi til adv. Lexau og Fylkesmannen i Hordaland

Kopi også direkte til rådmann, ass. rådmann, ordførar og leiar i Plan og miljøutvalet