

**Lindas kommune**  
Byggesaksavdelinga  
v/ Anne Lise Molvik  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Dato: 01.06.2017

Deres ref. 14/3385 – 17/10188

## **EUB LTD**

Øvre Kråkenes 66  
5152 Bønes  
v/ Dag Eivind Hagesæter

### **Klage på avvisning av søknad om endring av løyve – gbnr 213/62 Eikanger Nedre**

Viser til avvisning av søknad om endring av løyve - gbnr 213/62 Eikanger Nedre, 31.03.2017, samt telefonsamtale 26.05.2017. Avisningen er begrunnet med bestemmelsene i pbl § 21-2 og tilhørende byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4. Dette er avsnitt i regelverket som omfatter komplette byggesøknader uten å si noe om bestemmelsene for endringssøknader.

I dette tilfellet det det mindre endringer som er gjort, men likevel store nok til å kreve endringsøknad. Byggesaksforskriften (SAK) § 4-1 slår fast at blant annet følgende sammenlignbare tiltak ikke krever søknad og tillatelse:

- Tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m<sup>2</sup>. Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.
- Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m
- Mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m
- Intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

For disse tiltakene etter første ledd bokstav a, b og c skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

Skjema for endringssøknad legger opp til at man kan medta flere endringer med følgende ordlyd: «*Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)*».

Jeg har ikke funnet noen veiledning i forhold til når endringer i ett byggeprosjekt bør oppfattes som for store til å bli behandlet som en endring. I en annen sak fant jeg følgende uttalelse fra

Kommunal- og moderniseringsdepartementet: «Departementet vil presisere at kun der tiltaket i den nye søknaden (endringssøknaden) fremstår som noe helt annet (formål, størrelse mv.) enn i den første søknaden, vil det være naturlig å si at ny søknad gjelder et selvstendig prosjekt.»

Videre blir det bedt om dispensasjons søknad fordi avkjørselen fra den private veien kommer over grensen mellom LNF område og LNF 1 område. Dette har vært diskutert tidligere, og skulle ikke ha noen praktisk betydning. Veien svinger noe frem og tilbake langs denne grensen på kartet, men i praksis blir det naturlig å følge veien. Arealet mellom tomten og veien er en veldig liten del i forhold til LNF området, og dersom en slik detalj utløser behov for dispensasjonssøknad vil det være et godt grunnlag for å revurdere detaljeringsgraden av planarbeid ute i distriktene. Se utsnitt fra «HOVEDKART FOR AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN 2011 - 2023 - Planid: 1263-200815» under:



Jeg ber med dette om av vedtaket blir revurdert med fokus på faktiske forhold, og ikke ren jus i de skjønsmessige vurderingene.

På ett litt mer generelt grunnlag er ikke dette første gangen jeg blir litt oppgitt over kravene til dokumentasjon og formaliteter i Lindås kommune, sammenlignet med tilsvarende saker i andre kommuner. Jfr. pbl § 1-1 første og andre ledd er formålet at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Dette bør også innebære bruk og vern av de økonomiske og tidsmessige ressursene slik at administrasjonen og miljøutvalget samt private aktører kan fokusere på å samordne saker med litt flere aktører og interesser involvert. Det er også en fordel for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner at det blir bygget flere boliger uten å drive kostnadene deres unødvendig mye opp. Til sammenligning brukte norske husholdninger 13 % av sin inntekt på bolig i 1958. I 2012 var dette økt til 31 % ifølge SSB. I samme periode har husene som ble bygget 1958 råtnet og blitt dårligere, men likevel økt i verdi langt mer enn den økonomiske veksten for øvrig. Dette skyldes særlig at vi ikke har klart å møte etterspørselen i markedet, og det rammer spesielt de unge som skal kjøpe seg bolig for første gang. Til gjengjeld er det svært fordelaktig for de som allerede har mye, da de får god avkastning så lenge etterspørselen stadig vokser. Hvis nåløyet for å få byggeprosjekter godkjent blir så lite virker håndhevingen av lovverket mot lovens egentlige formål.

Med vennlig hilsen

**EUB ltd**

v/Dag Eivind Hagesæter