

FG Eiendom AS
Langeland Gård
5918 Frekhaug

Lindås Kommune
Teknisk Etat-Byggesak
5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
11. 12. 2014	
Ark. saksnr. 14/6840	Løpnr.
Saksnr.	Tilgangskode

Bergen, 10. desember 2014

KLAGE PÅ ILAGT BYGGESAKSGEBYR – FAKTURA 61011560

Viser til tilsendt faktura med forfall 20.12.2014.

Vi vil med dette klage på ilagt gebyr og henviser til PBL § 7-1, der frist for behandling er angitt til 12 uker.

Vår arkitekt, Forum Arkitekter (FA) ved Anne Carlsen, sendte inn første rammesøknad for Alver Brygge, Gnr 138/bnr 21 – Tveiten - 25.10.2013 for å få en parallell saksbehandling med den pågående reguleringsendringen.

11. juni, 2014 sendte FA inn justerte tegninger som var i tråd med de mindre endringene som hadde funnet sted i planen siden rammesøknaden opprinnelig ble sendt inn. Med 12 ukers frist fra denne dato skulle denne vært besvart senest 4. september 2014. Den 30. september sendte FA en forespørsel til Lindås Kommune, om tilbakemelding på innsendt søknad. Telefonsvar fra Lindås Kommune 1. oktober er da at søknaden ikke var mottatt! Dagen etter er saken funnet i Lindås Kommunes arkiver etter at saksnr. er oppgitt fra vår side.

Den 16. oktober 2014 startet etter vår erfaring saksbehandler Tor Hegle arbeidet med søknaden, oppfølgingsspørsmål, ref mail; 18 uker etter innsendt søknad.

Endelig rammegodkjenning foreligger 28. oktober, etter ca 20 ukers behandlingstid, totalt ett år etter første rammesøknad var innsendt Lindås Kommune.

I mail av 17. oktober fra Tor Hegle skisserer også saksbehandler at gebyr vil bortfalle ihht PBL §21-7 og Sak §7.4; vi ble derav svært forundret da vi, mot formodning, mottok faktura for saksbehandling.

Kravet bestrides.

Med hilsen
For FG Eiendom AS

Bjørn-Petter Sivertsen
Styreleder

Vedlegg: Oppsummering av søknadsprosess, Forum Arkitekter Anne Carlsen

Søknadsprosess fram mot rammetillatelse for Alver Brygge, Gnr.138/Bnr.21, Tveiten

Det ble sendt inn søknad om rammetillatelse 25.10.2013. Det var da lagt opp til en parallell saksbehandling av denne med pågående reguleringsendring. Endring av reguleringsplan ble først godkjent i kommunestyret 12.06.2014.

Kommunen og Ard as hadde i prosessen fra innlevering av rammesøknad fram mot endelig godkjenning av reguleringsendringen foretatt noen justeringer, bla endring av siktlinjer i planen. Så fort vi ble gjort oppmerksomme på disse revideringene oppdatert vi rammesøknadstegningene som så ble oversendt kommunen 11.06.2014. Frist for behandling 12 uker, vi skulle hatt tilbakemelding på søknaden senest 12.09.2014

30.september sendte vi en forespørsel til Lindås kommune hvor vi etterspør svar på rammesøknad. Det hadde da gått mer en 12 uker siden reguleringsendringen var blitt godkjent i kommunestyret.

Fikk tlf fra Trine Haukås i Lindås Kommune, 01.10.2014, om at søknaden ikke var mottatt. Dette kunne vi ikke forstå da vi hadde vært i kontakt med kommunen rett før godkjenning av reguleringsendringen og fått opplyst saksnummer (Sak14/4619). Det kom siden kontramelding, 02.10.2014, om at saken var gjenfunnet og at den ville få tildelt saksbehandler umiddelbart og at den skulle fa en rask saksbehandling.

Forum arkitekter as mottok ikke noe varsel om mangler i søknaden ved innleveringen eller da vi var i kontakt med kommunen rett før reguleringsendringen skulle opp til endelig godkjenning i kommunestyret.

Saksbehandler i Lindås kommunen (Tor Hegle) sendte, 16.10.2014, en mail med spørsmål til søknaden. Her kom det fram av noen av spørsmålene at saksbehandler ikke hadde mottatt de oppdaterte tegningene som ble innsendt 11.06.2014.

Etter en konstruktiv samtale med Hegle over tlf hvor vi i fellesskap gikk igjennom alle områdene som han hadde spørsmål til stod vi igjen med pkt 5 som gjaldt avstand til nabogrensen i nord. Vår samtale ble oppsummert i en mail fra Hegle 17.10.2014.

Det detaljeringsnivå som saksbehandleren ønsket, bla at vi måtte vise plangrensene i utenomhusplanen. Det innsendte prosjektet var identisk med det illustrasjonsmaterialet som fulgte reguleringsendringen så dette skulle ikke ha vært nødvendig.

For å lette arbeidet for saksbehandleren valgte vi å oversende en plan som tydeliggjorde dette. DET samme gjaldt når det ble stilt spørsmål om hvor grensen mellom privat uteareal og felles areal for noen av leilighetene gikk. Vi hadde oppgitt arealet tydelig på planene, men saksbehandler ønsket å se arealet avgrenset. Det viktigste for oss i denne perioden var å få prosjektet godkjent og bistå kommunen så best vi kunne. At dette da skal brukes mot prosjektet og at en i ettertid argumenterer for at prosjektet er mangelfullt, er for oss uforståelig. Prosjektet er utført ihht sjekklister for innsendelse av rammesøknader.

Vi er av den oppfatning av materialet som ble innsendt innen 11.06,2014 ikke på noen måte var for ufullstendig til å behandles.

Det som til syvende og sist ble stridens eple var avstandskravet til nabogrense. Innsendt rammesøknad var i tråd med reguleringsplanen som hadde en byggelinje/illustrerende linje ca 1 m innenfor formålsgrensen «bustader - blokker» som viste hvor byggene skulle stå, med vinkler, hjørner og planhøyder Disse linjene ville ikke ha vært her av annen grunn enn at å fastsette plasseringen av byggene. Lindås kommune hevdet at plankartet ikke hadde byggegrenser eller at det ikke var sagt noe om plassering i planbeskrivelse eller reguleringsbestemmelsene. Det var fastsatt mønehøyder og takvinkler i bestemmelsene, og illustrasjonsmateriellet i planbeskrivelsen viste tydelig hva som var planens intensjon gjennom perspektiver, fasader og snitt, og som rammesøknaden var helt i tråd med.

Dersom det nå det nå til syvende og sist viser seg at kommunen evt påberope at det er en feil i saksdokumentene som følge av at en glipp i reguleringsendringen som ingen har plukket opp før kommunen omsider begynte å behandle saken mer enn 4 måneder etter at saken skulle vært påbegynt er lite overbevisende. Lindås kommune burde ha plukket dette opp mye tidligere ved gjennom gang av innsendt materiell og ikke på overtid. Dersom denne evt mangelen hadde vært påpekt ved innsending kunne dette ha vært rettet opp i lenge før. Da en først forstod hva som var problemet fikk tiltakshaver meget hurtig innhentet skriftlig samtykke fra de naboene som ble berørt.

Vi mener at kommunen må vedstå seg at de ikke har klart å behandle saken innen fristen og frafalle kravet om gebyr som skissert i mail datert 17.10.2014 fra saksbehandler Tor Hegle. Kommunen innrømmer at saken ikke er behandlet innen fristen pga manglende kapasitet og ikke pga mangler i søknaden.

«Saksbehandlingsfrist.

Dei tilleggsopplysningane som eg no har bedt om, skulle eg gjerne ha formidla til ansvarleg søkjar tidlegare, men eg har ikkje hatt høve til å sjå på denne saka før no. Vi har dessverre ikkje makta å behandla saken innanfor fristen som følgje av manglande kapasitet. Som følgje av dette har vi ikkje rett til å krevje saksbehandlingsgebyr (Pbl§21-7 + Sak§7-4).

Ei sak skal vere tilstrekkeleg opplyst for å kunne takast til behandling. Eg håper at tilleggsopplysningane ikkje har for omfattande verknad. Dersom det viser seg at rammesøknaden er for ufullstendig til å behandle, må forholdet til behandlingsfrist og gebyrbortfall revurderast».

Bergen 02.12.2014