



- Rammesøknad mottatt 25.10.2013.
- Behandling av rammesøknaden var avhengig av godkjenning av endring av reguleringsplan. Det vart sendt ut melding til søkjar om dette.
 - Endring av privat reguleringsplanen vart godkjent i kommunestyret 12.06.2014.Rammesøknaden kunne ikkje behandlast før 12.06.2014. Frist for sakshandsaming etter PBL. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 var i utgangspunktet 12 veker frå denne dato.

Då byggesaksbehandlninga tok til, fann ein at saka ikkje var tilstrekkeleg opplyst.

Slik søknaden lå føre frå ansvarleg søkjar kunne den ikkje takast til behandling med positivt utfall. Den kunne alternativt behandlast med avslag idet søknaden mellom anna ikkje stetta reguleringsplanen sine krav m.v.

Det vart sendt førespurnad til ansvarleg søkjar om utfyllande opplysningar. Det er mottatt fleire rettingar av opphavleg søknad. Rettingane hadde endringar som var omfattande (m.a. reviderte teikningar, situasjonsplan og privat avtale med nabo). Rettingane vart mottatt 17.10.14., 20.10.14., 24.10.14. og sist 28.10.14.

Epost-korrespondanse:

1. Førespurnad til SØK av 17.10.14.

- Planteikningane for hus B var ikkje i samsvar med gjeldande Reg. Plan når det galdt avgrensing av fellesbruk og privat bruk på uteopphaldsareal.
- Situasjonsplanen mangla påvising av plangrensene. Dette for å kunne sjekke ut samsvar mellom situasjonsplan/utomhusplan og reguleringsplan.
- Avstandskrava i Pbl§29-4. var ikkje stetta på fleire stader.
- Byggemelding omfatta bygging på annan manns grunn (anna Gbnr), utan at det lå føre uttale frå grunneigar.

Tilbakemelding frå SØK av 20.10.14.

- Retting av byggeteikningar
- Retting av utomhusplan (m.a. som følgje av tidlegare delar av kai var teikna inn på annan manns eigedom.)

2. Førespurnad til SØK av 22.10.14.

- Planteikningane for hus B. har framleis manglar. Bygging av privat bustadtiltak/område i G3, G4 og G7 stettar ikkje planen, og at ein ikkje kan blande privat bruk inn i eit område som er sett av til felles bruk.
- Utomhusplanen viser framleis tiltak i strid med avstandskrava i Pbl§29-4. Gjeld hus A og nabogrense i Vest.

Tilbakemelding frå SØK, 22.10.14.

- Ny retting av situasjonsplan (retting av avstandskrav mot Vest).
- Samtykkeerklæring frå nabo i Nord.
- Diskusjon om plankrava knytt til fellesareal nord for Hus B.

3. Tilbakemelding frå SØK, 24.10.14.

- Ny retting av teikningar hus B for å stette plankrava G3, G4 og G7.
- Ny oppdatering av situasjonsplan med omsyn til avstand til nabogrense mot vest frå Hus A

Tilbakemelding frå SØK, 28.10.14.

- Samtykke til avstandskrav frå nabo i vest

Saka var komplett med den siste oversendinga 28.10.14. Rammeløyve vart gitt 28.10.2014.



Vi oppfattar at klagen omhandlar klage på utrekning av frist.

Fristkravet i SAK§kap7 er knytt til at

- Tiltaket er i samsvar med plan.
Kommunen si melding til utbygger var grunna i at opphavleg søknad ikkje var i samsvar med plan, (og dermed at den ikkje kan reknast som ei «rein» byggesak) og måtte rettast (slik at den vart i samsvar med plan) før vi behandle saka positivt. Alternativet var å avslå saka.
I staden for å avslå/avvise søknaden fikk tiltakshavar høve til å rette søknaden.
- Naudsynte privatrettslege forhold er avklart.
Kommunen si melding til utbygger var at opphavleg søknad ikkje stetta krav til avstand i Pbl§29-4. Samt at delart av tiltaket rørte annan manns grunn utan at det låg føre samtykke til dette.

Pbl§21-2,1 ledd, 2.pkt: (Utdrag frå rettleiinga til SAK)

”søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket”.

Det er søkers ansvar at alle opplysninger følger med søknaden.

«Dersom dokumentasjonen er nødvendig, men mangler, vil tidsfristen ikke starte før kommunen har mottatt ”fullstendig” søknad. Slike mangler kan også gi grunnlag for at søknaden sendes i retur, slik det er beskrevet i rundskriv H-13/04. Kommunen gjøres altså ikke ansvarlig, og fristen starter ikke å løpe når en søknad har grunnleggende mangler. Slike mangler er søkers/tiltakshavers ansvar».

Rundskriv H 13/04.

Rettsvirkningen av fristoversittelse. 1.avsnitt.

«Ved innføring av fristen for behandling av byggesaker ble det bestemt at den kun skulle gjelde såkalte ”rene” byggesaker. I dette ligger at kun saker som er i samsvar med gjeldende arealplaner omfattes av bestemmelsen.»

Beregning av fristen. 2.avsnitt.

«Det er i utgangspunktet ansvarlig søkers ansvar at alle nødvendige opplysninger som kreves for at kommunen skal kunne ta stilling til tiltaket, følger med søknaden.»

Beregning av fristen. 3.avsnitt.

«Dersom det oppdages større feil eller mangler ved den innsendte søknaden, vil det måtte vurderes om søknaden er så mangelfull at saken må sendes i retur. I et slikt tilfelle må det sendes inn ny søknad hvor det vil løpe en ny frist på 12 uker for behandling av saken.»

Meldinga i epost frå kommunen til utbygger datert 17.10.2014 hadde eit avsnitt om saksbehandlingsfrist var sendt med atterhald om at: «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.»

Den opphavlege søknaden hadde manglar av vesentleg karakter og var så omfattande at friststart ikkje vart sett. Heilt naudsynte opplysningar for å kunne behandle søknaden, var ikkje til stade. Dette til tross for at same utbygger sto bak både søknad om godkjenning av privat reguleringsplan - og - byggesak (rammesøknad) på staden.

Det måtte fleire epostar til i dialog mellom kommunen og utbygger, før utbygger forsto konsekvensen av sin eigen reguleringsplan og at søknaden vart fullstendig og deretter endra søknaden.

. - o 0 o - .