

Lindås kommune
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

For einingsleiar Tor Hegle

tor.heggle@lindas.kommune.no
postmottak@lindas.kommune.no

Brevet vert berre sendt pr. e-post

Vår ref.: 318313-001\1528038\v1\sttu
E-post: steinulf.tungesvik@kluge.no
Ansvarlig advokat: Steinulf Tungesvik

Bergen, 30. april 2015

GBNR 188/343 – OM INNSEND MELDING OM MINDRE ENDRINGAR. KLAGE OVER VEDTAK OM FORLENGA BYGGJEFORBOD KNARVIK SENTRUM

Eg representerer Olav Kåre Vatnøy i saka, og viser til brev frå Lindås kommune av 1. april 2015 (ref. 15/855 – 15/7476) (heretter omtalt som «svaret») og til telefonsamtale Tungesvik/Hegle 24. april. Vidare viser eg til e-post frå Lindås kommune ved Frøydis Ones av 20. april. Brev og epost er svar høvesvis til e-post frå arkitekt Rolv Eide av 11. mars 2015 og brev frå underskrivne av 17. april.

Både spørsmålet om det mindre tiltaket og siste vedtak om mellombels byggeforbod vert teke opp i dette brevet.

1 MELDING OM MINDRE ENDRINGAR

1.1 Innleiing

Arkitekt Rolv Eide sende på vegner av tiltakshavar orientering om føreståande mindre arbeid i senteret til informasjon, sjølv om det ikkje vart vurdert påkravd sidan tiltaket ikkje er vurdert som ikkje søknadspliktig. Tiltaket er flytting av ein lettvegg med vindaug.

Kluge Advokatfirma Stavanger
Laberget 24, Hinna Park
Postboks 277
4066 STAVANGER

Tel: 51 82 29 00
Fax: 51 82 29 01
E-post: stavanger@kluge.no

Kluge Advokatfirma Oslo
Bryggegata 6
Postboks 1548, Vika
0117 OSLO

Tel: 23 11 00 00
Fax: 23 11 00 01
E-post: oslo@kluge.no

Kluge Advokatfirma Bergen
Starvhusgaten 2 B
Postboks 394 Sentrum
5805 BERGEN

Tel: 55 21 98 00
Fax: 55 21 98 01
E-post: bergen@kluge.no

Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

Bank
9685.27.21690 (driftskonto)
9685.27.21755 (klientmidler)
9685.27.54068 (eiendomsmeistring)
SWIFT: HANDNOKK

I svaret frå kommunen vert det framført at tiltaket er søknadspliktig og ikkje fell inn under SAK § 4-1 b nr 1. Vidare vert det uttalt at «tilbygget» (truleg er det meint den endra plasseringa av lettveggen) er plassert over eigedomsgrrensa til gbnr. 188/318. Endeleg vert det uttalt at tiltaket er i strid med det mellombels byggeforbodet. Fasadeendring er også nemnd i svaret, utan at det går klårt fram kvifor. Svaret frå kommunen er til orientering og er ikkje eit vedtak eller ei prosessleiande avgjerd.

1.2 Ikkje søknadsplikt

Det er mi vurdering at tiltaket ikkje er søknadspliktig, jf. pbl. § 20-3, 1. ledd, bokstav c. Alternativt vil det i alle fall vera rett til fritak etter bokstav f, på grunnlag av meldinga frå arkitekt Rolv Eide. Tiltaket er ikkje i strid med reguleringsplan.

Hegle opplyste i telefonsamtalen at det mellombels byggeforbodet ikkje er til hinder for gjennomføring av ikkje-søknadspliktige tiltak. Eg legg dette til grunn. Eg viser elles til punkt 2 nedanfor om klage over vedtaket om forlenging av byggeforbodet.

1.2.1 Pbl. § 20-3, 1. ledd bokstav c

1.2.1.1 Innvendig lettvegg

Det følger av SAK § 4-1 b nr 1 at bokstav c eksempelvis gjeld «ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde», og pbl. § 20-3 har eit vidare verkeområde enn dette. I rettleiinga til SAK er det hevda om § 4-1 b nr 1 at «[o]ppføring, flytting eller fjerning av lettvegger virker sjelden inn på omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i de forutsetninger for planløsning som er godkjent av kommunen. Brannsikring, nødvendig lys og ventilasjon mv. må opprettholdes.»

Som går fram av meldinga frå arkitekt Rolv Eide er dei her nemnde krava oppfylte.

1.2.1.2 Ikkje fasadeendring

Sidan «fasadeendring» er nemnt i brevet, presiserer eg at tiltaket ikkje gjeld det. Eg oppfatta likevel i telefonsamtalen med Hegle at det rådde noko tvil om dette, fordi kommunen eventuelt vurderte at senterbyggkonstruksjonen med stor bygningsmasse i same bygg under felles glastak, var ei samling ulike bygg med kvar sine fasadar. Dette vurderer eg som ei uriktig rettsleg oppfatning, men sjølv om ein legg det til grunn, er ikkje tiltaket søknadspliktig, jf. pbl. § 20-3, 1. ledd, e: «fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres». Realiteten er uansett at lettveggen ikkje er synleg frå utsida, og dermed ikkje endrar bygningens karakter.

Rettleiaren til SAK gjev støtte til dette når den seier: «Alminnelig forståelse av hva som menes med "bygningens karakter" er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret.»

1.2.2 Pbl. § 20-3, 1. ledd bokstav f

Også om kommunen skulle halda oppe den oppfatning som går fram av svaret, ber eg om at kommunen raskt klårgjer at det er eit «mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten». Realiteten er som nemnd at tiltaket er flytting av ein lettvegg (med vindauge) som er intern i senterbyggkonstruksjonen, utan at dette vil påverka brann-, lys- eller ventilasjonsforhold. Eg er som nemnd heller ikkje kjend med at det inneber konflikt med nokon del av reguleringsplanen, heller ikkje t.d. parkeringskrav.

1.3 Plassering over eigedomsgrensa til gbnr. 188/318

I svaret er det opplyst at tiltaket kryssar eigedomsgrensa til gbnr. 188/318. Dette er ein klar over. Derfor er det innhenta avklaring og samtykke, slik det er opplyst om frå arkitekt Rolv Eide. Privatrettsleg er forholdet derfor avklart. Slik kryssing av eigedomsgrenser i ein senterbyggkonstruksjon er vanleg når det ikkje er føreteke arealsamanslåing, og eg føreset at kommunen raskt vil innvilga dette, også om ein vel å sjå dette som ein dispensasjonssøknad. Uansett er nabovarsel som sagt ikkje nødvendig, og eg ber om fritak for plikta til det.

2 KLAGE OVER FORLENGINGSVEDTAKET FOR BYGGEFORBODET

2.1 Klage over vedtaket

Kommunen opplyste i e-post av 20. april frå Ones at det ikkje var registrert klage over vedtaket i Plan- og miljøutvalet av 4. mars 2015 om ytterlegare forlenging av byggeforbodet, som svar til mi etterlysing av klagehandsaminga. Ones opplyste at det var motteke merknad frå Olav Kåre Vatnøy av 3. mars 2015.

Merknaden, som var frå Kvassnesveien 32 as og Vatnøy Eigedom as, inneheldt krav om at bygge- og delingsforbodet vart avslutta pr. 2. april 2015, altså på utløpsdagen for då gjeldande vedtak.

Eg bad i mitt brev også om å få tilsendt referat frå møtet i Plan- og miljøutvalet. Dette har eg funne på nettsidene til kommunen. Det går fram at det førelåg berre to merknader, og at desse vart utdelte i møtet 4. mars.

Vatnøy oppfatta at han hadde sendt klage og at denne ville bli handsama som det, og kan ikkje sjå at han som ein av to merknadsstillarar har fått nokon orientering om klagerett på vedtaket. Dette er i strid med god forvaltningsskikk og pbl. § 1-9, jf. forvaltingslova § 27, der det er krav til underretning om vedtak og at det «skal vidare gis opplysning om klageadgang, klagefrist, klageinstans og den nærmere fremgangsmåte ved klage».

Plikta etter § 27 gjeld overfor «partar», og to merknadsstillarar til eit vedtak må klårt vera omfatta av plikta. Klagefristen kan derfor ikkje ta til før Vatnøy har fått informasjon og underretting, slik han no har etter å ha engasjert advokat. Vatnøy ved selskapa har klagerett. I alle fall, og subsidiært, føreligg klare grunnar til at kommunen må godta ein klage etter fristen, såkalla oppfrisking for oversiten klagefrist, jf. fvl. § 31.

Under føresetnad av at klage blir godteken til handsaming, set eg på vegner av Kvassnesveien 32 as, Vatnøy Eigedom as og Olav Kåre Vatnøy fram klage over vedtaket. Det rettslege grunnlaget for klagen følgjer av mitt brev av 17. april 2015, og eg viser til dette. Etter mitt syn er vedtaket ugyldig og ein nullitet, fordi det saknar heimel.

2.2 Vedtaket i relasjon til det mindre tiltaket

Det er lagt til grunn ut frå det syn Hegle gav pr. telefon om at vedtaket ikkje omfattar ikkje-søknadsppliktige tiltak, at forbodet - dersom det skulle stå seg - ikkje utgjør eit hinder for tiltaket. Under føresetnad om at byggeforbodet gjeld, og dersom kommunen held oppe synet om at tiltaket er søknadsppliktig, jf. ovanfor, søker eg på vegner av tiltakshavar om dispensasjon frå byggeforbodet for det mindre tiltaket.

Det hastar å koma i gang med tiltaket, og ein ser det som meir tenleg å «svelgja kamelar» i form av dei her nemnde rettslege spørsmåla, og søkja ei felles praktisk løysing, som også er juridisk korrekt i seg sjølv.

Dersom dette er aktuelt, vil Vatnøy kunna trekkja klagen på vedtaket, også sidan det gjeldande vedtaket trass alt ikkje strekkjer seg utover 18. juni 2015. Vi føreset at det ikkje vert forsøkt forlenga ein gong til.

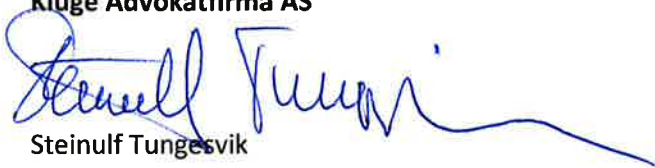
3 ØNSKE OM LØYSING

Det er avtalt møte mellom Olav Kåre Vatnøy og einingsleiar Hegle 4. mai. Her vil m.a. sakene i dette brevet bli tekne opp. Brevet tener dermed også som ei førebuing til møtet, med klårgjering av Vatnøy sine posisjonar og ønske.

Sjølv om Vatnøy meiner å ha klår juridisk grunn for sitt syn i spørsmåla som her er tekne opp, har kommunen høve etter lova til å hindra gjennomføring. Det erkjenner vi. Derfor ber eg om at spørsmåla innanfor korrekte juridiske rammer vert vurderte praktisk og løysingsorientert, til bate for Vatnøy og selskapa, og for kommunen sin ressursbruk.

Det aktuelle mindre tiltaket er som nemnd fleire gonger svært lite og utan inngrep korkje rettsleg eller faktisk for nokon andre interesser. Eg ber om at kommunen klårgjer kva ein kan godkjenna og kav ein kan innvilga av dispensasjonar (eventuell søknadsplikt, naboavstand, byggeforbod) basert på den rettsforståing kommunen måtte ha om grunnlaga. Rettsgrunnlaga og omfanget av tiltaket tilseier lovas minimumsløysingar for eventuell vedtak om godkjenning og dispensasjon. Dette kan me eventuelt diskutera i detalj for gode og riktige løysingar. Det felles mål bør vera at tiltaket kan realiserast snarast.

Med venleg helsing
Kluge Advokatfirma AS



Steinulf Tunesvik
advokat

Kopi: Olav Kåre Vatnøy (e-post)
Arkitekt Rolv Eide (e-post)