

Lindås kommune
Postmottak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

klage_tidsfrister

DD

Bergen, den 14.7.2015

SAKNR. 301/15. LANGHEIANE B6 - KNARVIK. GNR. 188, BNR. 769
KLAGE PÅ SAKSBEHANDLINGSTID

Vi mottok rammetillatelsen for prosjektet på e-post den 9.7.2015 kl. 14. Klagefristen er 3 uker fra mottak av tillatelse. Det gis i prinsippet ingen utsettelse på grunn av ferieavvikling. Dette ble bekreftet av saksbehandler. Vi vil derfor forsøke å lage en begrunnet klage før vi kan ta ferie og evt. komme med ytterligere begrunnelse og dokumentasjon etter ferien.

I lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL) er det gitt frister for saksbehandlingstiden. Fra PBL §21-7 siteres:

Sitat: Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-4 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Sitat slutt.

Videre siteres fra SAK10. Sitat: § 7-3. Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse

(1) For søknad som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller krever tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter etter plan- og bygningsloven § 21-5. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

(2) For søknad som omfattes av tidsfristen i enten plan- og bygningsloven § 21-7 andre eller tredje ledd, kan kommunen i særlige tilfeller forlenge fristen. Underretning om ny frist må være sendt søker før utløpet av 3-ukersfristen. Sitat slutt.

Vi sendte ut nabovarsling for søknaden den 31. oktober 2014 og sendte søknaden til Lindås kommune den 26. november 2014. Utgangspunktet var at søknaden skulle være i samsvar med plan og planbestemmelser og at den derfor kunne behandles etter første ledd i sitatet foran.

Den 18.12.2014 fikk vi melding fra Lindås kommune om søknaden var mottatt. Det ble i dette brevet opplyst at det ikke finnes noen lovpålagt frist ved søknad om dispensasjon fra

PBL § 20-1 og 20-2. Vi siterer § 20-2. Sitat: *Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.* Sitat slutt. Lindås kommune har etter sin påstand i brev av 18.12. forutsatt at det ikke er en tidsfrist for behandling av søknaden dersom det må søkes om dispensasjon og at det derfor ikke betyr noe om det går lang tid.

Det ble avtalt et møte den 19. januar 2015 for gjennomgang av søknaden. I dette møtet krevde kommunen at vi måtte søke om dispensasjon for avkjørsel for adkomst for brannbil kombinert med gangveg. Denne var ikke tatt med i reguleringsfasen, men kom som en konsekvens av brannkonseptet for prosjektet. Videre ble det gjort en feil i parkeringsbestemmelsene for prosjektene på B6 og B7. Det måtte søkes om dispensasjon også for dette.

Dispensasjonssøknad ble nabovarslet den 4.2.2015 og dispensasjonssøknad for parkering og for avkjørsel ble sendt kommunen den 5.2.2015.

VA-plan (felles rammeplan for vårt prosjekt og Orion Prosjekt sitt samt for fellesområdet) ble oversendt den 20.1.2015.

Mottakskontroll ble bekreftet i brev fra Lindås kommune den 19.2.2015.

Det har blitt mye arbeid, møter og mye korrespondanse med en sak. Det gjelder brannkonseptet og hvem som skal ha ansvaret for det. Videre har det blitt brukt tid på å avklare brannvesenets rolle. Reguleringsbestemmelsene for feltet inneholder en feil der det vises til byggeforskrift 97 sine bestemmelser (§7-28), det har underveis blitt oppnådd enighet om at det ikke kan velges bestemmelser fra utgåtte forskrifter (plan vedtatt i 2014). Videre er det tatt inn en bestemmelse om at «Ved handsaming av utbyggingsplan og rammeløyve skal det vera gitt godkjenning av brannstyresmaktene i kommunen». Også denne bestemmelsen er i strid med lov og forskrifter, det er ikke brannstyresmaktene i kommunen som skal godkjenne planer og rammetillatelser og de kan ikke stille krav som avviker fra lover og forskrifter.

Den endelige konklusjonen fra brannstyresmaktene er at de den 26.6.2015 gir sitt samtykke til at det framlagte brannkonseptet er i samsvar med TEK10. Det kan nevnes at dette samtykket ikke ble sendt til byggesaksavdelingen, det gjorde vi den 29.6.2015 etter forespørsel fra saksbehandler.

Vegavdelinga i kommunen kom med sin siste uttalelse den 8.7.2015 og den 9.7.2015 fikk vi innvilget rammetillatelse.

Vi har gått gjennom PBL og saksbehandlingsforskriften med veiledning (SAK 10) for å kontrollere Lindås kommune sin påstand om «ikkje lovpålagt frist» for søknad basert på §§ 20-1 og 20-2 i PBL.

I veiledning til SAK10 om forholdet til PBL §21-7 står det: «*Det fremgår av pbl. § 21-7 første ledd at kommunen skal avgjøre byggesaker innen 12 uker, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Fristen på 12 uker omfatter søknad om tillatelse etter pbl. § 20-2. Også byggesaker som krever dispensasjon fra plan og planbestemmelser skal behandles av kommunen innen 12 uker, jf. pbl. § 21-7 fjerde ledd. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. pbl. § 19-1. I tillegg hjemler pbl. § 19-2 adgang til å fastsette tidsfrist med rettsvirkning for søknad som kun gjelder dispensasjon, og det er i byggesaksforskriften § 7-4 fastsatt at også slike søknader skal avgjøres innen 12 uker. Heller ikke i disse tilfellene vil fristen løpe i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter. Det vil være ansvarlig søker eller tiltakshaver, avhengig av type tiltak, som foreslår om søknaden skal behandles etter pbl. § 21-7 første, andre eller tredje ledd.*»

FRA SAK10 siteres videre: «§ 7-2. Beregning av tidsfrister

(1) Frister som følger av § 7-1 og plan- og bygningsloven § 21-7 kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.»

Vår merknad kan oppsummeres som følger:

1. Vi sendte inn en søknad uten dispensasjon. Fra innsendt søknad til mottakskontroll gikk det knappe 8 uker, det si nesten 5 uker mer enn 3 ukersfristen i §21.7.
2. Dispensasjonssøknad ble sendt inn 5.2.2015, dvs. knappe 3 uker etter at pålegg om dette ble gitt. Dersom det hadde blitt varslet om dette innenfor 3 ukersfristen kunne det vært spart inn ca. 5 ukers behandlingstid.
3. Det skal som nevnt over legges til tid for feilretting eller supplering av opplysninger. Vi har i regelen svart samme dag eller etter få dager på de henvendelser som har kommet. Det har gått med mye tid på å utrede og svare på spørsmål som ikke har relevans i forhold til lover og forskrifter. Det kan ikke gis fristforlengelse for innhenting av uttalelser som ikke er relevante i forhold til lov og forskrifter.
4. Fra innlevert søknad om rammetillatelse til innvilget tillatelse har det gått 31 uker. Det er etter vår oppfatning altfor lenge og ikke i samsvar med lovens krav selv om det trekkes fra for den tidsforlengelse loven gir anledning til.
5. Brannstyresmaktene i kommunen og kommunens vegavdeling er en del av kommuneforvaltningen. Kommunen kan ikke bruke reglene om at saken ligger til uttale hos «statlige og regionale myndigheter» som begrunnelse for fristforlengelse når saken ligger hos de forannevnte kommunale etater.
6. Kommunen skal ikke ta hensyn til privatrettslige spørsmål, jf. PBL §21-6 og bl. a. krav om tinglysning av avtale i rammetillatelse.
7. Vår oppfatning er at kommunen ikke har hatt til hensikt å oppfylle lovens krav til sakbehandlingstid.

En søknad om rammetillatelse foretas i første fase etter at reguleringsplan er godkjent. Det er prosjektets rammer som skal sjekkes. Dersom rammene er i samsvar med plan kan rammetillatelse gis og det kan knyttes vilkår til tillatelsen. Før rammetillatelse er innvilget er det en økonomisk risiko dersom prosjektet ikke blir godkjent. Når rammene er godkjent kan alle detaljer prosjekteres. Vi mener saksbehandlingen kan forenkles dersom kommunen ser på søknadene som rammesøknader og er mindre detaljfokusert.

Det er ikke forutsigbart når det går så lang tid som i dette tilfellet for å få behandlet en søknad om rammetillatelse på et prosjekt som vi opplever har blitt godt mottatt. Det som har forsinket saken mest er kommunens interne saksbehandlingstid (i ulike etater utenom byggesak). Det bør f. eks. ikke ta et halvt år å komme fram til at grunnlaget for søknaden er i samsvar med lover og forskrifter.

Vi har benyttet siste utgave av PBL som ligger på Lovdata som grunnlag for våre merknader, vi har ikke kunnet sjekke endringer i forhold til forrige utgave (mangel på tilgang og tid). Evt. korrigerende for dette kan utføres etter ferien. Vi håper at det i framtidige prosjekter blir lagt til rette for raskere saksbehandling. Vi som lever av å bygge er avhengig av å få prosjektene på plass når det passer med markedssituasjonen. Selv 12 uker er i slike tilfeller lang tid, men det er tross alt forutsigbart. Vi tror at lovgivernes hensikt er at det skal gå fort å få innvilget rammetillatelse. Evt. detaljerte tilleggsspørsmål kan dokumenteres underveis i en byggesak, f. eks. ved de igangsettingstillatelser som omfatter de faser spørsmålene relaterer seg til.

Med vennlig hilsen
Erstad & Lekven Utbygging AS


Dag Dalland
Siviling./Adm.dir.