

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
115/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	15/2410

Klage på pålegg om stopp i arbeidet og krav om innsending av søknad - gbnr 56/9 Hundvin - riving og nybygg bustad

Vedlegg:

20150602_12514920150602_12520520150602_12521820150602_125105
Observervert på GBNR 569 Hundvin - bustad riving og nybygg
Kommentarer til svar på spørsmål - gbnr 56/9 Hundvin - bustad riving og nybygg
Klage - gbnr 56/9 Hundvin - bustad - riving og nybygg

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert 03.06.2015 vert oppretthalde, klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

.....

Plan- og miljøutvalet - 115/15

PM - behandling:

Epost med ynskje om å utsetja handsaming av saka frå Andreas Hundvin datert 28.08.2015 vart utdelt i møtet.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 03.06.2015 vert oppretthalde, klagen vert ikkje tatt til følgje.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast av fylkesmannen, dersom plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje.

SAKSUTGREIING

Bakgrunn

Det gamle huset på bruket er fjerna og erstatta av eit nytt laftebygg på den gamle grunnmuren. Kommunen har påpeika at riving og nybygg er søknadspliktige arbeid, og såles ulovleg utført. Tiltakshavar godtek ikkje dette, og hevdar at alt det som er utført er rehabilitering og ikkje søknadspliktig.

Administrativt vedtak 03.06.2015:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-4 vert det gjeve pålegg om omgåande stopp i arbeidet, og at arbeidet ikkje vert sett i gang igjen før det ligg føre godkjenning av søknad..

Vidare vart det varsla om pålegg om innsending av søknad, dersom søknad ikkje er motteken innan 15.09.2015.

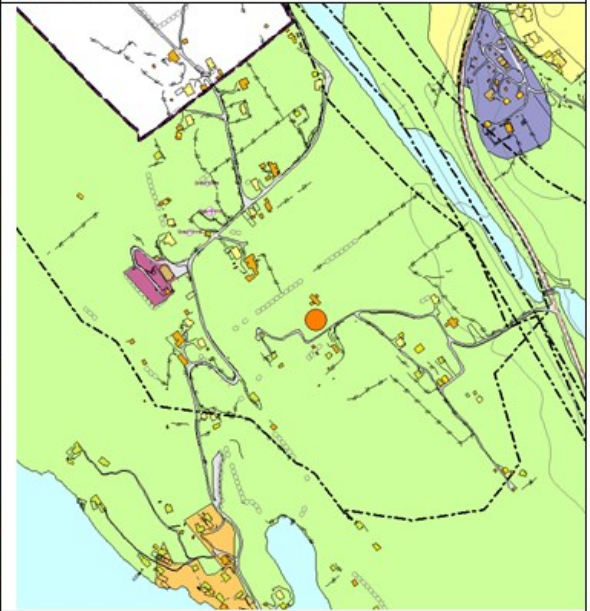
Lenke til saka i kommunen sitt innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2015002410&

Oversiktskart



Kommuneplan





Klagen

frå tiltakshavar datert 23.06.2015:

Viser til brev sendt 03.06.2015. (Ref. 15/2410 – 15/20886.)

Kommunen, ved Knut Bjørnevoll, konkluderer i brevet med at, «... starta som rehabilitering/oppussing og enda med rivning av alt over grunnmur og oppføring av nytt hus.»

Grunneier har ingen problemer med å se at saksbehandler, ved et tilsyn, og uten tilstrekkelig innsyn i saksgangen, kan oppfatte rehabiliteringen som et søknadspliktig tiltak, da huset fremstår som nytt. Men dette er om en ser bort fra at huset har blitt gradvis rehabilitert over en lengre tidsperiode.

Grunneier har i løpet av de siste tre årene byttet ut vegg for vegg på det gamle bustadhuset, og gjennom hele prosessen beholdt husets integritet. Det er ikke gjort fasadeendringer på huset, utover det at tømmeret foreløpig ikke er kledd inne. I løpet av arbeidet har grunneier løpende søkt råd, og fulgt pålegg, gitt fra byggesaksvakta ved kommunen. Når samme instans tre år etter plutselig krever en fullstendig byggesøknad og stopp i arbeidet oppleves dette som urimelig. Kravet kommer på bakgrunn av sviktende forutsetninger, og uten innsyn i situasjonen ved eiendommen. En dialog med grunneier for å finne beste løsning for begge parter ville være å foretrekke før man går til drastiske tiltak jf. pbl § 32-2.

Det klages på saksbehandlers vurdering av situasjonen ved eiendommen. Grunneier overtok for tre år siden et bustadhus neglisjert for vedlikehold de siste 30 årene, og det er da naturlig at nødvendig vedlikehold blir omfattende. Vedlikeholdet har foregått gradvis, og er tidligere vurdert av kommunen å være innenfor rammene til et ikke søknadspliktig tiltak. Jf. pbl § 20-3. Det blir oppfattet som urimelig å hevde at det kumulative vedlikeholdet over lengre tid utløser krav til fullstendig byggesøknad. Et hvert eldre hus vil kreve sin del vedlikehold, og normalt sett ville vedlikehold og oppgraderinger foregått gradvis over en lengre tidsperiode. Altså, om en bare strekker tidslinjen langt nok vil det kumulative vedlikeholdet ved enhver eiendom til slutt bli så omfattende at det blir søknadspliktig. At grunneier her straffes for å ha utført det vedlikeholdet som har hopet seg opp over 30 år virker urimelig. Om vedlikehold ikke hadde vært utført hadde huset vært i en så dårlig stand at det hadde vært til fare for omgivelsene.

Det klages her også på kommunens pålegg om stopp i arbeidet. Det fremstår som overdreven bruk av makt å fremme et slikt krav, uten forhåndsvarsling, eller dialog med grunneier. Almen oppfatning er at man prøver å løse uenigheter på laveste nivå før man tyr til sterkere virkemidler. Grunneier oppfordrer kommunen til å komme i dialog for å finne en løsning som forholder seg til gjeldende regelverk, og som ikke vorder hverken kommunen eller grunneier unødvendig merarbeid.

Jeg håper Plan og bygningsetaten evner å se at denne saken kan løses på en enkel og ukomplisert måte. Jeg klarer ikke i min beste vilje å forstå hva det er ved rehabiliteringen av huset som vorder problemer for etaten og dens forvaltning av lovverket. Det stod et hus på eiendommen før jeg gikk i gang med rehabiliteringen og situasjonen er identisk nå og har vært identisk gjennom hele prosessen, uten noen endringer på fasade, og med mindre endringer innvendig. Vann og avløp er ivarettatt fra gammelt av og selv om tilkomst var bestridt av nabo, er veirett i dag gitt ved dom og jordskifte. Altså er hovedankepunktene nevnt av Bjørnevoll i brevet allerede oppfylt. Når det gjelder den gamle grunnmuren er denne allerede rehabilitert og støypt opp igjen, og drenering er planlagt utbedret ila sommeren.

Det er altså i praksis ingen forandringer ved eiendommen utover det at jeg er i ferd med å få et beboelig hus, noe jeg ikke kan nektes på en konsesjonsbelagt eiendom. Kommunen har hjemmel for å gjøre vurdering av hva som er søknadspliktige tiltak jf. pbl § 20-3 bokstav f. Dersom kommunen er redd for byggeteknisk integritet ved bygget vil jeg minne på at dette er et laftet hus med grovt overdimensjonerte tømmervegger hvor hele konstruksjonen er bærende, i et slikt bygg blir vurdering av bæreevne o.l. meningsløst. For øvrig har renoveringen pågått i samråd, og med hjelp fra, høyt kvalifiserte fagarbeidere. Grunneier har også intensjon om å innhente ferdigattester på det arbeidet som har vært gjort for å sikre at alt er gjort skikkelig.

Det vil spare både grunneier og kommune for unødvendig og kronglete saksbehandling dersom vi sammen sitter oss ned å finner en god løsning for veien videre. Grunneier ser ikke hvorfor dette ikke skal kunne behandles lettere enn ved en full byggesøknad, og ønsker derfor at det blir gjort en revurdering av kravet om fullstendig byggesøknad.

Til slutt bes kommunen ta hensyn til at grunneier hverken er jurist eller byggingeniør, og derfor ikke avslår klagen på bakgrunn av formelle feil eller mangler i klagen. Dersom det er behov for ytterligere informasjon, eller dokumentasjon, vil grunneier mer enn gjerne bistå med dette.

Kommentar

Tiltakshavar hevdar å ha utført «gradvis rehabilitering» og «byttet ut vegg for vegg på det gamle bustadhuset». Administrasjonen kan ikkje sjå at dette er mogeleg på eit lafta tømmerhus. Byggemåten her er å lafta alle veggane samstundes, stakk for stakk og omfar for omfar, frå grunnmuren og oppover. Å forlanga innsending av søknad for eit så omfattande arbeid er ikkje urimeleg – det er obligatorisk - eit lovkrav etter pbl § 20-1.

Klagar skriv at «Vedlikeholdet har foregått gradvis, og er tidligere vurdert av kommunen å være innenfor rammene til et ikke søknadspliktig tiltak. Jf. pbl § 20-3.» Det kan nok stemma,

at vi har gjort ei slik vurdering når det gjeld utskiftingar av mindre bygningsdelar, skifting av tak, dører, vindauge, ny kledning osv. Pbl § 20-3 gjeld tiltak som ikkje er søknadspliktige, og alt som er lista opp i denne paragrafen er *mindre tiltak*. Riving av heile huset over grunnmur, med etterfølgjande oppføring av nytt hus, kan ikkje på nokon måte definerast som mindre tiltak. Det har ikkje kommunen høve til etter lova.

At kommunen stoppar arbeidet er også normal prosedyre når eit arbeid er utført utan løyve. Dette vert gjort for å hindra at meir ulovleg arbeid vert utført og sikra at vidare arbeid kjem inn i lovlege former. Det er heimel i pbl § 32-4 å gje pålegg om stans av arbeid utan førehandsvarsel. Pålegg om å senda inn søknad skal derimot førehandsvarslast, og det er gjort i denne saka.

Dette er ikkje ein straffereaksjon, det er ei påpeiking av faktiske forhold og ei orientering om situasjonen som tiltakshavar har komme opp i , enten det er med vitande og vilje eller i god tru.

Administrasjonen kan ikkje sjå at vi har gjeve villeiande opplysningar når det gjeld søknadsplikt og unntak.

Det er ikkje andre, enklare løysingar i ei slik sak, enn å få inn ein komplett byggesøknad med ansvarsrettar. Når eit hus skal rivast og eit nytt skal førast opp, må alle sider ved ein ny bustad vurderast: Arealbruk i kommuneplanen, avkjørsle med tilkomstveg, avløp, vassforsyning, tekniske krav til bygning . Dette gjeld også om arbeidet er utført og det skal søkast om godkjenning i ettertid.

Vurdering

Slik administrasjonen vurderer saka, har intensjonen til tiltakshavar vore å utføra vedlikehald/rehabilitering/reparasjonar innafor det som kan reknast som mindre, ikkje søknadspliktige tiltak. Når omfanget så har vorte større og større, og enda opp med riving og nybygg, må søkar ta konsekvensen av dette og senda inn søknad i samsvar med plan- og bygningslova.

Kommunen har ikkje heimel til å unnta frå søknadsplikt i denne saka.

Rådmannen viser til vurderinga i den administrative saka og til kommentar og vurdering ovanfor i dette dokumentet. Rådmannen rår plan- og miljøutvalet til å halda fast på det administrative vedtaket datert 03.06.2015

.....