
Fra: Lars Selmar Alsaker <lars.selmar.alsaker@steenstrup.no>
Sendt: 2. februar 2016 11:04
Til: 'fmhpostmottak@fylkesmannen.no'
Kopi: 'anne.carlsen@forumarkitekter.no'; 'Frank Rune Dale'; Siril Therese Sylta
Emne: Klagesak re bortfall av saksbehandlingsgebyr - Lindås kommune
Vedlegg: 11001_Lag1_20131217-A3 (L)(16759).pdf; 11001_Lag2_20131217-A3 (L)(16760).pdf; 11001_Lag3_20131217-A3 (L)(16761).pdf; 11001_Lag4_20140410_02-A3-L (L)(16755) (L)(16762).pdf; Søknadsprosess fram mot rammetillatelse for Alver Brygge.pdf; Avslag - klage på gebyr - gnbr 13821 Tveiten øvre(1).pdf

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Fylkesmannen i Hordaland

Det vises til vedlagte vedtak av 16.12.2015 fra Lindås kommune - i klagesak som gjelder berettigelsen av å kreve saksbehandlingsgebyr.

Kommunens brev foranlediger noen korte kommentarer herfra.

Faktum her er at kommunen, da de mottok søknaden om rammeløyve, registrerte saken. I denne forbindelse fant en ingen vesentlige mangler ved søknaden. Hadde man gjort dette ville søknaden blitt sendt i retur. Dette skjedde imidlertid ikke. Kommunen prøver i etterkant å «sno» deg bort fra dette faktum. Standpunktet i ettertid er imidlertid preget av den etterfølgende tvist. De tidsnære bevis viser at søknaden ble mottatt og registrert av kommunen uten at vesentlige mangler ble påpekt. Fylkesmannen må legge til grunn det som faktisk skjedde – ikke det kommunen i ettertid sier de mente de burde gjort når tvisten er et faktum.

Dessuten er rundskriv H13/04 tindrende klar på ett punkt, nemlig at:

«Tid som brukes til å vurdere om søknaden er klar til å behandles må regnes med i fristen på 12 uker.»

Dette er i seg selv tilstrekkelig til å slå fast at kommunen overskred 12-ukers fristen. Kommunen erkjenner selv at det først var 17.10.2014 at en kom til at søknaden måtte suppleres. Da hadde det allerede gått over 18 uker siden søknaden ble levert – og saksbehandlingsfristen var allerede ute. Som det fremgår av rundskrivet skal hele denne tiden regnes med i relasjon til 12 ukers-fristen, og det er da lett å konkludere med at fristen er overskredet. Dette er også den eneste fornuftige. I denne saken er kjernen at kommunen forla, og glemte, saken etter at den var innregistrert. Årsaken til den lange saksbehandlingstiden var kommunens egne forhold, ikke vesentlige mangler ved søknaden. Dette er nettopp kjerneområdet av et tilfelle der fristbrudd skal ha konsekvenser for en kommune. Om en kommune som har gått ut over fristen alltid kunne «redde seg inn» ved å finne en feil ved søknaden – så ville ikke fristreglene hatt noen realitet. Dette bør for Fylkesmannen være tilstrekkelig til å konkludere med at kommunens rett til å kreve gebyr er falt bort.

Dessuten må det slås fast at det ikke var noen vesentlige mangler ved søknaden. Kommunen har ikke påpekt hvilke deler av SAK §5-4 søknaden ikke var i samsvar med. Forholdene som ble påpekt innebar mindre forhold, som i første rekke var utslag av kommunens «smak» - og ikke forhold ved lov eller forskrift. Det var med andre ord ikke på noe tidspunkt tale om vesentlige mangler ved søknaden. Kommunen har også erkjent at årsaken til den lange saksbehandlingstiden var at saken ble forlagt og kommunens «manglende kapasitet».

At det ikke på noe tidspunkt var vesentlige mangler ved søknaden beskrives som følger av Anne Carlsen i Forum Arkitekter:

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. Den 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 vesentlig 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 gjennomgang 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 hvordan kommunen ønsket dette utformet, 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. Kommunen skriver i e-post den 17.10.2014:

«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».

I tillegg beskriver kommunen at søknad ble mottatt allerede 25.10.2015 – men at kommunen satte behandling på vent i påvente av en reguleringsplanprosess som var på gang. Det var i denne saken ikke fattet noe vedtak om midlertidig bygge- og delingsforbud. Dette tilsier at kommunen overskred saksbehandlingsfristen allerede i januar 2014.

Det er således en rekke forhold som hver for seg utgjør tilstrekkelig begrunnelse for at kommunen har overskredet saksbehandlingsfristen på 12 uker, og at dette innebærer bortfall av kommunens rett til å kreve byggesaksgebyr.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

LARS SELMAR ALSAKER Partner, advokat | Attorney at Law
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA | Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway
T: +47 55 30 10 11 M: +47 419 16 711
steenstrup.no jusspluss.no steenstrupnews.no
[LinkedIn](#) [Twitter](#)

This email has been scanned by the Symantec Email Security.cloud service.
For more information please visit <http://www.symanteccloud.com>
