



KOPI

Advokatfirmaet Stenstrup Stordrange DA
Lars Alsaker
Pb 1150 Sentrum
5811 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/6840 - 15/37392

Saksbehandlar:
Margit Rimeslåttan
Margit.Rimeslatten@lindas.kommune.no

Dato:
16.12.2015

Oversending av klage på gebyr til endeleg handsaming - gnbr 138/21 Tveiten øvre

Administrativt vedtak. Saknr: 561/15

Saka gjeld klage på gebyr for rammeløyve gitt på eigedommen gnr. 138 bnr. 21.

Saksopplysningar knytt til klage på gebyr

I samband med at det vart gitt rammeløyve til oppføring av bustadkompleks på gnr. 138 bnr. 21 i vedtak av 28.10.2014 vart det kravd byggjesaksgebyr på kr. 283.540,-.

Tiltakshavar, F.G. Eiendom AS, klaga på vedtaket i brev 10.12.2015. Lindås kommune avviste klagen i vedtak datert 06.02.2015, sak 14/6840.

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange ved advokat Lars Selmer Alsaker klaga på vedtaket i brev 24.02.2015. I klagen vert det vist til at kommunen sitt gebyrvedtak manglar rettsleg grunnlag, og det vert i den samanheng til plan- og bygningslova § 21-7 og SAK10 § 7-2. Klagar meiner at søknaden var fullstendig slik den låg føre 11.06.2014, og at opplysningane som kommunen bad om tilbakemelding på var å rekne som «mindre supplerings». Klagar meiner også det var tvilsamt at kommunen hadde heimel til å be om desse opplysningane. Søknaden var heller ikkje avhengig av reguleringsendring eller dispensasjon, og kommunen skulle difor ha handsama søknaden om rammeløyve når den kom inn 25.10.2013. I klagen vert også vist til at sidan kommunen tok saka til handsaming utan å avvise søknaden, så la kommunen til grunn at manglane ikkje var vesentlege.

Lindås kommune handsama klagen 24.03.2015, og klagen vart ikkje teken til følgje.

Fylkesmannen i Hordaland har i vedtak 24.06.2015 oppheva Lindås kommune sitt vedtak om avvising av klage på gebyr av 06.02.2015, sak 14/6840.

I vurderinga til Fylkesmannen i Hordaland kjem det blant anna fram på side 3 og 4 at



Sjølv om dei ulike tidspunkta i saka i utgangspunktet burde kunne fastsetjast utan særlege vurderingar, finn Fylkesmannen at denne konkrete saka føreset ei nærare individuell og konkret vurdering av korleis fristberekninga skal utførast. Beløpet er høgt, og Fylkesmannen kan ikkje sjå at kommunen har dokumentert korleis berekning av fristen og tidsbruk er gjort i den aktuelle saken, slik rundskriv H-13/04 føreset. Rettstryggleiksomsyn talar difor for at det skal gis klagerett på gebyrvedtaket. Fylkesmannen finn etter dette at gebyrvedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jfr. fvl § 28.

På side 5 vert det slått fast at

Fylkesmannen finn etter dette å måtte oppheve Lindås kommune sitt vedtak av 15.06.2015. Vi sender saka tilbake til kommunen for realitetshandsaming av klagen. Klagen blir dermed tatt til følgje.

I vedtak av Fylkesmannen i Hordaland datert 31.08.2015 angående krav om sakskostandar vert det vist til at Fylkesmannen i vedtak av 24.06.2015 ved ein inkurie har skreve feil dato for kommunen sitt vedtak. Lindås kommune har i e-post 13.08.2015 gjort Fylkesmannen i Hordaland merksam på at det er lagt til grunn feil gebyrregulativ for avgjerda av Fylkesmannen 24.06.2015.

Fylkesmannen i Hordaland syner til i skriv 14.08.2015 at det er SAK10 § 7-4 og rundskriv H-13/04 som har vore avgjerande ved handsaminga av saka og ber difor om at Lindås kommune handsamar realiteten av klagen på gebyret.

Saksopplysningar knytt til søknad om rammeløyve

Søknad om rammeløyve til oppføring av bustadkompleks på gnr. 138 bnr. 21 vart registrert hjå Lindås kommune 25.10.2013. I søknaden vart det vist til at «Bebyggelsen er i tråd med varslet reguleringsendring for reguleringsplanene Tveiten Garveritomt (planid. 1263-201104) og Tveiten (planid. 1263-22112006)». I samband med søknaden vart det sendt førebels svar til ansvarleg søkjar 30.10.2013 der det vart vist til følgjande

Byggesak er kjent med at det er sendt inn søknad om reguleringsendring den 27.05.2013 og at den ikke er behandlet av Planavdelingen (Sak 2013/2150). Byggesak vil ikke kunne starte behandlingen av søknad om rammeløyve før endelig vedtak av reguleringsendringen foreligger. Tidsfrist for byggesak løper fra dato for endelig vedtak reguleringsendring.

Revidert materiale knytt til søknaden om rammeløyve vart motteke 11.06.2014.

Endringa av reguleringsplanen vart godkjent av kommunestyret 12.06.2014.

I e-post frå ansvarleg søkjar datert 30.09.2014 vart handsaminga av søknaden etterspurt.

Etter ei gjennomgang av søknaden vart ansvarleg søkjar gjort merksam på følgjande manglar i e-post 17.10.2014:

- Planteikningane for hus B var ikkje i samsvar med gjeldande reguleringsplan når det gjaldt avgrensing av fellesbruk og privat bruk for uteoppghaldsareal.
- Situasjonsplanen mangla påvising av plangrense.
- Avstandskrava i plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 var ikkje oppfylt.

- Søknaden omfatta bygging på annan manns grunn for tilkomstveg i nord og etablering av delar av kai i vest utan at det låg føre samtykke frå grunneigarar.

Tilbakemelding frå ansvarleg søkjar vart gitt 20.10.14 og 21.10.14. Det var då lagt ved avtale om tilkomstveg med grunneigar, og det vart sendt endra situasjonsplan/utomhusplan med påført reguleringsgrense. Delar av kai som var teikna inn på annan manns grunn var fjerna frå revidert situasjonskart.

Det vart sendt ny tilbakemelding til ansvarleg søkjar på e-post 22.10.14. Det vart vist til følgjande:

- Planteikningane for hus B hadde framleis manglar. Bygging av privat bustadtiltak/område i G3, G4 og G7 stetta ikkje planen sidan dette var sett av til felles bruk.
- Utomhusplanen var framleis tiltak i strid med avstandskrava i pbl. § 29-4 forhold til hus A og nabogrense i vest.

Tilbakemelding vart gitt frå ansvarleg søkjar på e-post 22.10.14 der det var lagt ved oppdatert situasjonsplan med ny tomtegrense.

Det vart også gitt tilbakemelding frå ansvarleg søkjar på e-post 24.10.14 der det vart sendt inn retting av teikningar for hus B for å stette plankrava G3, G4 og G7, samt samtykkeerklæring frå nabo i nord og oppdatering av situasjonsplan med omsyn til avstand til nabogrense for hus A.

Samtykke til avstandskrav frå nabo i vest vart sendt av ansvarleg søkjar 28.10.2014, og rammeløyve vart gitt same dag.

Vurdering

Plan- og bygningslova § 21-7 slår fast at

Søknad om tillatelse etter § 20-2 skal avgjøres av kommunene innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

Sakshandsamingsfristen byrjar etter dette på det tidspunktet søknaden vert motteke av kommunen og er **fullstendig**.

I Kommunal- og regionaldepartementet sitt rundskriv H-13/04 (knytt til pbl. av 1985) kjem det fram blant anna følgjande

*Fristen begynner å løpe når søknaden mottas av kommunen og er fullstendig, jf. pbl. § 95 nr. 1 og SAK § 24. Tidspunktet for registrering av søknaden i kommunen vil ut fra dette være et naturlig utgangspunkt for når fristen begynner å løpe. **Selv om saken er registrert, vil det kunne være mangler ved søknaden som gjør at den ikke er fullstendig** (vår utheving)...*

..I uttrykket «fullstendig søknad» ligger det at søknaden må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. I utgangspunktet må opplysninger som følger av SAK §§ 18 og 19 følgje med søknaden for at den skal være fullstendig. Dersom det f.eks. mangler søknad om ansvarsrett for hele eller deler av tiltaket, vil ikke fristen begynne å løpe før dette er brakt i orden.

Kravet til «fullstendig søknad» må etter dette sjåast i samanheng med byggjesaksforskrifta (SAK10) § 5-4 der det er sett krav til opplysningar som skal gis ved søknad om løyve til tiltak. For søknadar gjeld i utgangspunktet alle krav til opplysningar som er nemnt i bokstav a-q, men berre så langt dei er relevante og nødvendige i forhold til tiltaket.

På grunnlag av dette vil blant anna opplysningar knytt til «forhold til plangrunnlag», jf. SAK 10 § 5-4 3. ledd bokstav e, vere relevant og som skal gis ved søknad om løyve.

Lindås kommune finn det også som nødvendig å presisere at det er ansvarleg søker sitt ansvar at alle nødvendige opplysningar som vert krevd for at kommunen skal kunne ta stilling til tiltaket, følgjer med søknaden, jf. pbl. § 21-2.

Det vert i den samanheng også synt til rettleiar til SAK10 § 7-2 om «beregning av tidsfrister» at

Det er søkers ansvar at alle opplysningar følgjer med søknaden. Søknaden skal gi de opplysningar som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere om tillatelse kan gis, slik som tiltakets "ytre" rammer, opplysningar om foretak og behovet for kontroll mv. Dette er blant annet opplysningar om plan, plassering, visuell utforming og ansvarsretter. Dette er viktige overordnede krav, og om kommunen ut fra den innsendte dokumentasjon ikke kan ta stilling til dette, kan ikke søknaden anses som fullstendig. Eksempler på mangler som kan medføre at en søknad ikke er å anse som fullstendig, kan være:

- *situasjonsplan med tiltaket inntegnet mangler,*
- *tegninger av tiltaket mangler,*
- *at det ikke er gjennomført korrekt nabovarsling, eller*
- *det mangler søknad om ansvarsrett.*

Nødvendighetskriteriet i pbl. § 21-2 er viktig siden reglene er relativt fleksible når det gjelder muligheten for å unnta fra visse dokumentasjonskrav.

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...

Fristene løper fra mottak av søknaden i kommunen dersom søknaden kun inneholder mindre feil eller mangler som ikke er til hinder for at "kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket", jf. pbl. § 21-2 første ledd. I disse tilfellene løper tidsfristen ved mottak selv om feilen eller mangelen må rettes før kommunen formelt kan fatte vedtak. Kommunen har i slike tilfeller også mulighet til å fatte vedtak om rammetillatelse dersom søker ønsker dette, med vilkår om at dokumentasjonen kompletteres med feilrettinger og suppleringer før igangsettingstillatelse. Dette for å unngå at søknader som for eksempel mangler en underskrift, målsetting på tegninger/situasjonskart, inntegning av terreng og kotelinjer på tegninger/situasjonskart eller beregning av grad av utnyttning der alle opplysninger til grunn for dette fremgår av søknaden, blir liggende i 11 uker før søknaden returneres. I slike tilfeller kan tidsfristen forlenges med den tiden søker bruker på å komplettere søknaden. Det vil si at den tiden som går fra kommunen sender beskjed til søker om å komplettere

søknaden til kommunen mottar de nye opplysningene, skal komme i tillegg til fristen. At tid for retting og supplerings kommer i tillegg, innebærer i resultatet det samme som at søknaden eller klagen skal være fullstendig før fristene løper.

Dette inneber at dersom kommunen kjem til at slike opplysningar er nødvendige, men manglar, så vil tidsfristen ikkje starte før kommunen har mottatt "fullstendig" søknad. Slike manglar kan også gi grunnlag for at søknaden "sendes i retur", slik det er gjort greie for i rundskriv H-13/04. Kommunen vert altså ikkje ansvarleg, og fristen startar ikkje når ein søknad har grunnleggande manglar. Slike manglar er søkjars/tiltakshavars ansvar.

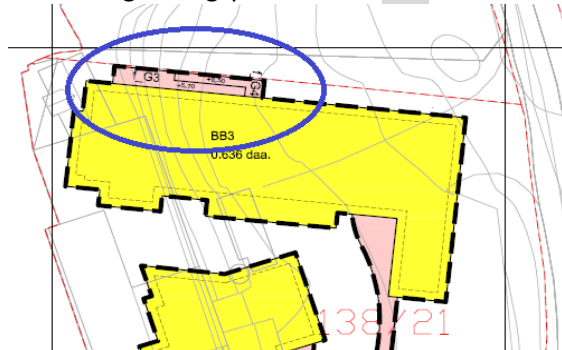
Etter ei gjennomgang av søknaden vart ansvarleg søkjar gjort merksam på følgjande manglar i e-post datert 17.10.2014:

1. Planteikningane for hus B var ikkje i samsvar med gjeldande reguleringsplan når det gjaldt avgrensing av fellesbruk og privat bruk for uteopphaldsareal.
2. Situasjonsplanen mangla påvising av plangrense.
3. Avstandskrava i plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4 var ikkje stetta på fleire stader.
4. Søknaden omfatta bygging på annan manns grunn for tilkomstveg i nord og etablering av delar av kai i vest utan at det låg føre samtykke frå grunneigarar

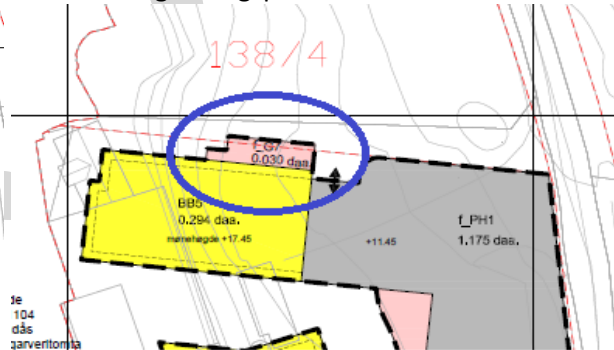
Punkt 1:

I reguleringsplanen var området G3, G4 og G7 regulert som fellesområde. Dei innsendte teikningane for Hus B var i strid med føremålet i G3, G4 og G7.

Utsnitt reguleringsplan nivå 2:



Utsnitt reguleringsplan nivå 3:



Hus B 1.etg, teikning mottatt 11.06.2014.



Hus B 3.etg, teikning mottatt 11.06.2014.



Teikningane syner ikkje felles trapp og syner terrasse/veranda til privat bruk der det skal vere fellesareal.

Hus B 1.etg, revidert teikning sendt 24.10.2014. Hus B 3.etg, revidert teikning sendt 24.10.2014.



Retta teikningar viser felles trapp på eigen grunn i fellesareal, og der privat terrasse/veranda er trekt inn.

Punkt 2:

Påvising av plangrense er naudsynt for å kontrollere at det er samsvar mellom situasjonsplan/utomhusplan og reguleringsplan.

Punkt 3:

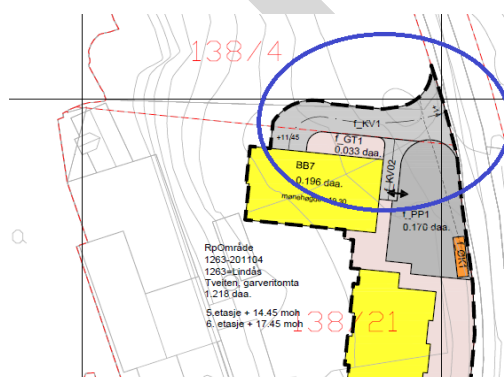
Det er fleire nivå/høgder i reguleringsplanen, og ingen av reguleringsplankarta viser byggjegrænse for tiltaka. Det er difor berre teke stilling til føremålsgrænse i reguleringsplanen. I rammesøknaden var tiltaka vist nærare nabogrense enn avstandskravet i pbl. § 29-4, og avstandsforholda var ikkje handtert verken i planteikningane eller i føresegnene til planen. Utbyggjar kunne velje mellom alternativa å skaffe skriftleg samtykke for avstand frå naboar, søkje om dispensasjon frå avstandskrava, endre bygget si høgde for å tilfredsstille avstandskrava, eller endre planen. Kommunen sitt forslag til ansvarleg søkjar var å avtale samtykke til plassering, noko som vart sendt inn av ansvarleg søkjar etter at dei vart gjort merksam på dette.

Punkt 4:

Søknaden om rammeløyve omfatta også bygging på annan manns grunn utan at det låg føre samtykke frå grunneigar. Dette gjaldt etablering av tilkomstveg i nord og kai i vest.

Utsnitt reguleringsplan nivå 4:

Utsnitt situasjonsplan motteke 25.10.2014:



Det vart då ettersendt avtale om tilkomstveg med grunneigar. Delar av kai som var teikna inn på annan manns grunn vart fjerna frå revidert situasjonskart.

Vi syner i den samanheng til at kommunen kan avvise søknaden «dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshavar ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter», jf. pbl. § 21-6 (før endring 01.07.2015). Føresegna gir bygningsmyndigheitene heimel til å avvise søknaden dersom det framstår som «klart» for kommunen at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettigheter søknaden føreset. Om klarheitskriteriet er oppfylt, vil vere avhengig av ei heilheitsvurdering. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 99 kjem det fram at ein vil stå ovanfor eit klart tilfelle dersom det vert søkt om å byggje på framand eigedom, og det samtidig ikkje er tvil om at eigaren av eigedommen ikkje har gitt sitt samtykke til tiltakshavar. Noko som var tilfellet ved denne søknaden.

På bakgrunn av dette meiner Lindås kommune at søknaden inneheldt difor så omfattande manglar at kravet til «fullstendig søknad» i plan- og bygningslova § 21-7 ikkje var oppfylt, og at tidsfristen på 12 veker difor ikkje var byrja verken når reguleringsendringa vart godkjent 12.06.2014 eller når handsaminga av søknaden starta.

Sidan søknaden ikkje oppfylte kravet til «fullstendig søknad», så skulle den vore returnert til ansvarleg søkjar. Dette er i samsvar med rundskriv H-13/04 som slår fast at «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 behandlingen av saken».

Det vart likevel vurdert som mest hensiktsmessig, både med tanke på ei rask handsaming og unødig opphald av saka, at ansvarleg søkjar fekk høve til å supplere søknaden.

Klagar syner til at kommunen har ei plikt til å gjere merksam på eventuelle manglar snarast muleg og syner i den samanheng til forvaltningslova (fvl.) § 11 og 11a. Klagar hevdar at dersom kommunen hadde bedt om supplerande opplysningar så snart som mogleg etter søknaden var motteke 11.06.2014 ville søknaden kunne vore handsama innan fristen på 12 veker.

Krava i forvaltningslova § 11 bokstav a om foreløpig svar er ikkje oppfylt i saka, og vi beklagar dette. Manglane og feila ved søknaden kunne også vore avdekkja ved eit tidlegare tidspunkt. Dette har samanheng med at søknaden ved ein feil var lagt til side.

Vi kan likevel ikkje sjå at manglande utsending av førebels svar og sein tilbakemelding om manglar og feil ved søknaden i saka skal ha betyding for fastsetjinga av gebyr for søknaden. Som allereie påpeikt, forutset tidsfristen for handsaminga av ein søknad i pbl. § 21-7 at den er fullstendig. Dette meiner vi ikkje var oppfylt for søknaden.

Klagar syner også til at søknaden som vart motteke av kommunen 25.10.2013 ikkje var avhengig av reguleringsendring eller dispensasjon, og kommunen difor skulle handsama søknaden på dette tidspunktet. I søknaden om rammeløyve 25.10.2013 vert det vist til at «Bebyggelsen er i tråd med varslet reguleringsendring for reguleringsplanene Tveiten Garveritomt (planid. 1263-201104) og Tveiten (planid. 1263-22112006)».

I planskilddringa for mindre vesentleg reguleringsendring, Tveiten - Garveritomta, gbnr 138/21 og Tveiten, gbnr 138/11, kjem det fram at det er gjort endringar knytt til parkeringsløyvinga for bustadane ved å ta

vekk eit av parkeringsnivåa og i staden utvide det øvste nivået mellom anna ta vekk nokre av bueingane. Endringa medførte også til ei anna tilkomstløyising til parkeringsanlegget ved tilkomst til nordsida av bygga, og som då ville ta litt av omsynssoona knytt til kulturminne nord for planområdet.

Søknaden var som opplyst i samsvar med varsla reguleringsendring og innebar då blant anna endringar av parkeringsløyising og tilkomst til parkeringsanlegget. Dette ville krevje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, noko som det då ikkje var søkt om. Lindås kommune står difor fast ved at kommunen ikkje kunne starte handsaminga av søknaden om rammeløyve før endelig vedtak av reguleringsendringa låg føre.

Vi vil til slutt leggje til at det i e-post 17.10.2014 frå sakshandsamar var teke atterhald om fråfall av sakshandsamingsgebyr under føresetnad av at søknaden var fullstendig. Som det kjem fram av korrespondansen med ansvarleg søkjar var etterspurd dokumentasjon omfattande, og frist for sakshandsaming byrja difor ikkje før 28.10.2014.

VEDTAK:

Klage på gebyr vert ikkje teke til følge.

Saka vert oversendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 15/6840.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar byggjesak

Margit Rimeslåttan
Sakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Advokatfirmaet Stenstrup	Pb 1150 Sentrum	5811	BERGEN
Stordrange DA			
F.G. Eiendom AS	Langeland Gård	5918	FREKHAUG
Forum Arkitekter AS	Damsgårdsveien	5058	BERGEN
	16		

Vedlegg:

Saksdokumenta er ikkje lagt ved. Det vert vist til Lindås kommune sitt e-innsyn, her er lenke til saka:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2014006840&