

Frosta kommune
postmottak@frosta.kommune.no



Vår ref.:
16697-033

Deres ref.:
2017/2427

Trondheim
26. november 2018

SØKNAD OM FRADELING OG DISPENSASJON – KRANSARVIKA

Pretor Advokat AS v/undertegnede bistår Fritidsboliger M-N AS i den ovennevnte saken, og det bes om at framtidig korrespondanse rettes hit.

På vegne av min klient fremmes det nedenfor søknad om fradeling og dispensasjon for to fritidsboliger i Kransarvika, Frosta kommune. Saken er godt kjent for kommunen, og ble senest delvis behandlet i Kommunestyret 28. august 2018, sak 46/18.

1. Innledning

Jeg vises innledningsvis til vår klage og søksmålvarsel i saken, begge datert 27. september 2018.

I et forsøk på å minimere det økonomiske tapet fremmes det herved søknad om fradeling, med nødvendige dispensasjoner, for de to fritidstomtene i Kransarvika. Tomtene det nå søkes om fradeling av samsvarer ikke delingstillatelsen av 21. desember 2016, da det ut fra sektormyndighetenes tilbakemeldinger ikke er mulig å få godkjent denne fradelingen. Tomtene er etter dette redusert, og det økonomiske tapet min klient lider i saken vil bli fulgt opp i en egen erstatningssak senere.

Fritidstomtene som søkes fradelt samsvarer med kommunens forslag, som allerede har vært på høring hos berørte sektormyndigheter.

Bilag 1: Kopi av kart som viser omsøkte fritidstomter

For en gjennomgang av sakens bakgrunn vises det til den fremsatte klagen.

2. Søknad om dispensasjon

Tomtene er plassert innenfor planformålet *friluftsområde* i reguleringsplan «Kransarvika» fra 2006. Etter reguleringsplanens pkt. 3.2.1 skal området benyttes av allmennheten til rekreasjon og friluftsliv, og det er ikke tillat å oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Fradeling av tomtene er videre betinget av dispensasjon fra byggegrensen på 100 meter fra sjøen, jf. kommuneplanens arealdel § 1.2

2.1. Friluftsområde

Området ligger inneklemt mellom eksisterende vei og eksisterende fritidsbebyggelse, i et lite fremkommelig område. Tomtenes om søkes fradelt, og området rundt, brukes i svært liten grad, om noe, til rekreasjon eller friluftsliv. Det finnes imidlertid store sammenhengende friluftsområder øst i planområdet som sikrer gode rekreasjons- og friluftslivsmuligheter.

Dispensasjon fra planformålet sikrer at ny fritidsbebyggelse blir plassert sammen med allerede gjennomførte terrenginngrep og faste konstruksjoner. Fordelene med å gi dispensasjon fra formålet er at eksisterende infrastruktur kan utnyttes, noe som hindrer at det må gjennomføres terrenginngrep for å opparbeide ny infrastrukturen et annet sted.

Fritidstomtene er bedre egnet for hyttebebyggelse enn som friluftsområde, og dispensasjon fra planformålet ivaretar hensynene bak reguleringsplanen om å tilrettelegge for hyttebygging i området. På grunn av områdets beskaffenhet er det få, om noen, ulemper med å innvilge dispensasjon fra planformålet. Frostastien går på sørsiden av tomtene, og vil i tråd med kommunens arealdisponeringer fortsatt bli ivaretatt selv om fritidstomtene tillates fradelt. Sett opp mot dagens bruk vil fradelingen ikke medføre en stor økning av biltrafikk.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon fra planformålet er etter dette klart større enn ulempene.

Verken hensynene bak formålet *friluftsområde*, eller hensynene i plan- og bygningsloven § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

2.2. 100-metersgrense mot sjøen

Fritidstomtene ligger bak to eksisterende fritidsboliger mot sjøen, og vil etter Fylkesmannens uttalelse «*i liten grad endre situasjonen med hensyn til allmennhetens tilgang til sjøen*», jf. uttalelse 6.4.2018 i sak 2018/8731.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra 100-metersgrensen mot sjøen er at den allerede opparbeidede infrastrukturen i området kan utnyttes full ut. Det ligger allerede fritidsboliger mellom tomtene og sjøen, noe som er med på dempe påvirkningen fritidstomtene får i området.

Det er ingen ulemper ved å innvilge dispensasjon fra 100-metersgrensen, og det vises her til uttalelsene til Fylkesmannen i saken. Fordelen ved å innvilge dispensasjon fra 100-metersgrensen er etter dette klart større enn ulempene. Det er allerede godkjent flere fritidsboliger nærmere sjøen i dette området.

Verken hensynene bak 100-metersgrensen mot sjøen, eller hensynene i plan- og bygningsloven § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

2.3. Oppsummering dispensasjon

Reguleringsplan «Kransarvika» åpner for fritidsbebyggelse i området. En fortetting av fritidsbebyggelse i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse må anses positivt

sammenlignet med å opparbeide ny infrastruktur mv. for å etablere fritidsboligene et annet plass.

Området er allerede godt etablert med fritidsbebyggelse, og de omsøkte tomtene vil ikke påføre verken naturen eller omgivelsene ulemper.

Hyttetomtene vil bli liggende ca. 2-4 meter lavere i terrenget enn Frostastien, og det er direkte feil at disse vil bli på samme nivå, jf. uttalelser fra behandling av saken i Kommunestyret 28. august 2018. I forlengelsen av dette vil en eventuell hyttebebyggelse ha vinduer og uteplasser mot sjøen, på motsatt side av Frostastien. En framtidig utbygging av tomtene vil således få liten innvirkning på Frostastien.

3. Høring

Det anses ikke å være behov for høring etter plan- og bygningsloven § 19-1 3. punktum, da relevante sektormyndigheter allerede har inngitt sine merknader til fradeling av de omsøkte tomtene.

Nabovarsel er ikke sendt til berørte naboer og gjenboere. Kommer det inn merknader innen fristen på 14 dager vil disse bli formidlet til kommunen.

Bilag 2: Kopi av kvittering for nabovarsel (uten vedlegg)

4. Avslutning

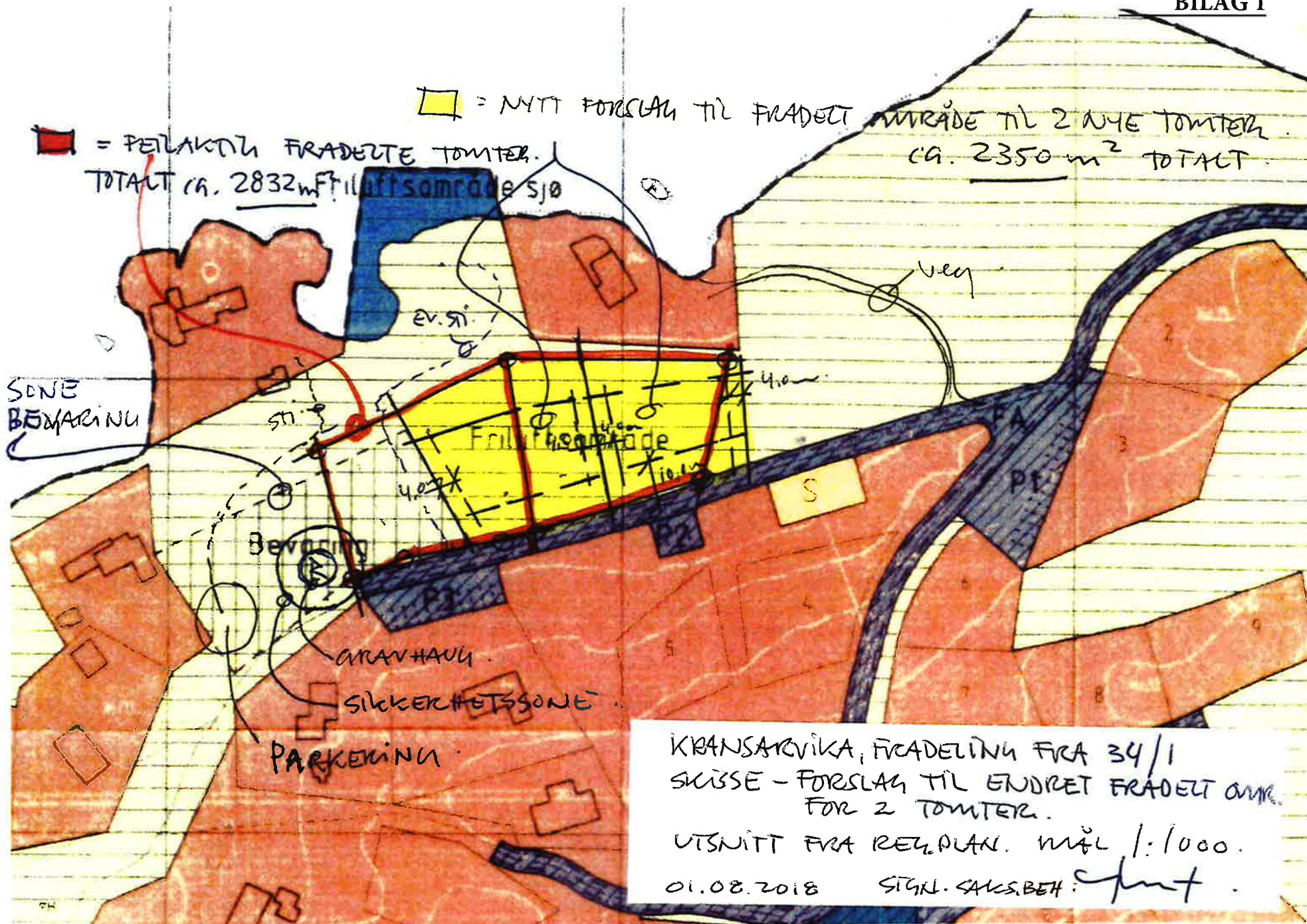
Denne saken startet ved at kommunen i strid med reguleringsplanen vedtok delingstillatelse 21. desember 2016. Kommunen har erkjent at det er begått saksbehandlingsfeil i saken, og disse saksbehandlingsfeilene har allerede påført min klient et stort økonomisk tap.

For å forsøke å finne en avslutning på denne delen av saken bes det om at kommunen innvilger nærværende søknad.

Med vennlig hilsen
Pretor Advokat AS



Eirik Bøe Sletten
advokat



Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3

Nullstill



Til (nabo/gjenboer) Iht. liste

Som eier/fester av:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse			

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
34	1		
Eiendommens adresse Kransarvika			
Postnr.	Poststed		
7633	Frosta		
Kommune Frosta			
Eier/fester Johan Wanvik.			

Det varsles herved om			
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input checked="" type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
			Vedlegg nr. B -

Arealdisponering			
Sett kryss for gjeldende plan			
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
Navn på plan Reguleringsplan Kransarvika, vedtatt i 2006			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Fradeling av to tomter til fritidsbebyggelse. Fradelingen er betinget av dispensasjon fra planformålet i reguleringsplan Kransarvika samt 100-metersbeltet langs sjøen. Søknad om fradeling og dispensasjon ligger vedlagt.	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver Pretor Advokat AS			
Kontaktperson, navn Eirik Bøe Sletten	E-post eirik@pretor.no	Telefon	Mobil 934 27 131
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn Pretor Advokat AS	Postadresse Postboks 1734 Sentrum
Postnr. 7416	Poststed Trondheim
E-post post@pretor.no	

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	–	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	–	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift		
Sted Trondheim	Dato 26.11.2018	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver
Gjentas med blokkbokstaver Advokat Eirik Bøe Sletten (etter FM)		

Vedlegg
C -

Side 1 av 2

Nullstill



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	34	1					Frosta kommune
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	Kransarvika			7633	Frosta		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/festers av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	53			Marie Skaug Nilsen			
Adresse				Adresse			Denne del klistres på kvittering
				v/ Norvald E. Nilsen, Jørgen Hegstadsv. 35			RA 0006 4723 1 NO
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
7633	Frosta	7089	Heimdal				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	53			Norvald Edgar Nilsen			
Adresse				Adresse			Denne del klistres på kvittering
				Jørgen Hegstadsv. 35			RA 0006 4724 5 NO
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
7633	Frosta	7089	Heimdal				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	64			Ny-Bo Drift AS			
Adresse				Adresse			Denne del klistres på kvittering
				Bromstadvg. 57			RA 0006 4725 9 NO
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
7633	Frosta	7047	Trondheim				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	52			Anne Kjellstad Hage			
Adresse				Adresse			Denne del klistres på kvittering
				Soknedal			RA 0006 4726 2 NO
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
7633	Frosta	7288	Soknedal				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	52			Roar Kjellstad Hage			
Adresse				Adresse			Denne del klistres på kvittering
				Soknedal			RA 0006 4727 6 NO
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
7633	Frosta	7288	Soknedal				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5-TEM Sign. AA



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	34 1				Frosta kommune		
Adresse				Postnr.	Poststed		
Kransarvika				7633	Frosta		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	5			Marit Olsen			
Adresse				Adresse			
				Frode Rinnans vei 86			
				RA 0006 4728 0 NO			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
7633		Frosta		7050		Trondheim	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	14			Trude Nåvik			
Adresse				Adresse			
				Kjelsåsen 77			
				RA 0006 4729 3 NO			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
7633		Frosta		7633		Frosta	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	6			Hildegunn Elsæther			
Adresse				Adresse			
				Frode Rinnansv. 88			
				RA 0006 4730 2 NO			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
7633		Frosta		7050		Trondheim	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	32			Anniken Krogstad			
Adresse				Adresse			
				Martin Kregnesvg. 97			
				RA 0006 4731 6 NO			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
7633		Frosta		7091		Tiller	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
34	32			Per Erling Schjefstad			
Adresse				Adresse			
				Martin Kregnesvg. 97			
				RA 0006 4732 0 NO			
Postnr.		Poststed		Postnr.		Poststed	
7633		Frosta		7091		Tiller	
Poststedets reg.nr.							
Personlig kvittering for		Dato		Personlig kvittering for		Dato	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign. [Signature]