

Frosta kommune
postmottak@frosta.kommune.no

Vår ref.:
16697-003

Deres ref.:
2017/2427

Trondheim
27. september 2018

UTFYLLENDE KLAGE PÅ KOMMUNESTYRETS VEDTAK OM IKKE Å INNVLIGE DISPENSASJON FOR FRADELING AV HYTTETOMTER I KRANSARVIKA

Pretor Advokat AS v/ undertegnede bistår Fritidsboliger M-N AS i den ovennevnte saken. Det bes om fremtidig korrespondanse rettes hit.

Dette brevet er en utfyllende klage til tidligere innsendte klage ved e-post 18. september 2018.

1. INNLEDNING

Denne saken har pågått i svært lang tid, og startet allerede i desember 2016 ved at kommunen administrativt ga tillatelse til fradeling av hyttetomtene som nå har fått grunnbokshjemmel gnr. 34 bnr. 75 og 76.

Kommunens saksbehandling har påført min klient et ikke ubetydelig økonomisk tap, da selskapet i god tro har valgt å forholde seg til kommunens fradelingsvedtak. Det er ved prosessvarsel 27. september 2018 varselet erstatningskrav mot Frosta kommune i saken.

Hele prosessen lider av svært mange og alvorlige saksbehandlingsfeil. Kommunens forsøk på rydde opp i saken lider også av alvorlige saksbehandlingsfeil, som det vil bli redegjort for nedenfor. Disse saksbehandlingsfeilene underbygger kommunens ansvarsgrunnlag i saken, og kan ikke lede til annet enn at kommunestyrets vedtak av 28. august 2018 oppheves som ugyldig, og at Frosta kommune befinner seg i en erstatningsbetingende posisjon overfor min klient.

Det påpekes innledningsvis at min klient er bistått av ansvarlig søker med ansvarsrett i saken, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 23-4.

2. SAKSBEHANDLINGSFEIL

Som nevnt ovenfor er det gjennom denne prosessen begått mange og svært alvorlige saksbehandlingsfeil av Frosta kommune. Saksbehandlingsfeilene som gjelder kommunestyrets vedtak 28. august 2018 vil bli gjennomgått punktvis nedenfor.

2.1. Planstatus

I saksframlegget til kommunestyrets møte 28. august 2018 legges det til grunn at det er reguleringsplan Kransarvika som gjelder for eiendommene. Planstatus er ikke nærmere problematisert, selv om Frosta kommune har vedtatt ny kommuneplans arealdel etter at opprinnelig delingsvedtak ble fattet 21. desember 2016.

Johan Wanvik søkte den 17. oktober 2016 om å få fradelt de aktuelle hyttetomtene. På søknadstidspunktet kommuneplanens arealdel 2007-2011, vedtatt av Kommunestyret 20. november 2007. I kommuneplanens arealdel 2007-2011 var Kransarvika båndlagt med hensynsone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Til tross for det fremgikk **klart** av plankartet at det gjaldt en reguleringsplan for området, og at området ikke var gitt et eget planformål i kommuneplanens arealdel, behandlet kommunen fradelingssaken på uriktig plangrunn. Verken i fradelingstillatelsen eller internkorrespondansen forut for denne er planstatusen for området overhodet vurdert. Dette er en alvorlig saksbehandlingsfeil, siden det framgikk klart av kommuneplanen at det gjaldt en reguleringsplan for området, uten at dette ble undersøkt nærmere.

Frosta kommune vedtok den 27. november 2017 ny kommuneplans arealdel 2016-2027. I kommuneplanens arealdel 2016-2027 er tomtene avsatt til «*Fritidsbebyggelse – nåværende*». Etter bestemmelsene § 1.2 er alle reguleringsplaner vist med hovedarealformål i kartet, og skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel. Vedlegg 1 til planbeskrivelsen, som skal vise alle gjeldende reguleringsplaner, ligger ikke ute på kommunens hjemmeside. Plansmia, som bistod kommunen ved utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel, har opplyst at det per i dag ikke foreligger en oppdatert liste som viser gjeldende reguleringsplan, og at vedlegg 1 derfor ble tatt ut av planbeskrivelsen. Nesten ett år etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt er listen (vedlegg 1) fortsatt ikke oppdatert og tilgjengeliggjort. Det er på denne bakgrunn vanskelig å konkludere om reguleringsplanen fortsatt gjelder.

Frosta kommune har verken digitalt planregister eller planregister med planoversikt slik kart- og planforskriften §§ 12 og 13 krever. Dette er alvorlig og svært uheldig, og gode grunner taler for at manglende planregister er hovedårsaken til at flere alvorlige saksbehandlingsfeil i denne saken. Det er en skjerpene omstendighet at forskriftskravene til planregister trådte i kraft allerede 1. juli 2009, og at Frosta kommune i svært lang tid har vært kjent med at forskriftskravet ikke er oppfylt.

På bakgrunn av det ovennevnte, og i mangel av andre opplysninger, legges det til grunn at reguleringsplan for Kransarvika fortsatt gjelder for de aktuelle tomtene. Det understrekes imidlertid at det er svært ressurskrevende å finne riktig planstatus for et område i Frosta kommune, og at dagens situasjon lett kan føre til at andre byggesaker blir behandlet feil. Flere saker i media den senere tid understreker imidlertid at det er begått saksbehandlingsfeil i en rekke plan- og bygningssaker den senere tid i kommunen.

2.2. Ikke søkt om dispensasjon

Saksframlegget til Kommunestyret legger opp til at søknad om dispensasjon for fradeling av hyttetomtene skulle sendes på høring til naboer og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, jf. pbl. § 19-1.

Ved behandlingen i Kommunestyret 28. august 2018 ble det vedtatt med 9 mot 8 stemmer at det ikke gis dispensasjon fra eksisterende reguleringsplan, og at området skal forbli vernet område friluftsområde.

For at kommunen skal kunne behandle saken som en dispensasjonssak, og herunder ha kompetanse og hjemmel til å avslå en eventuell søknad, må det søkes om dispensasjon. Det kravet framgår klart av pbl. § 19-1 første punktum, hvoretter «*[D]ispensasjon krever grunnlagt søknad*». Kravene til hva søknaden skal inneholde følger av pbl. § 21-2.

Det er i saken ikke søkt om dispensasjon (!), og kommunen har følgelig heller ikke hjemmel til å avslå en søknad som formelt sett aldri har blitt sendt inn. Kommunestyrets vedtak lider følgelig av saksbehandlingsfeil.

2.3. Ikke tilstrekkelig opplyst

Etter forvaltningsloven (fvL.) § 17 første ledd skal forvaltningsorganet «*påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes*». Dokumentene som lå ved saksframlegget var følgende; 1) et kart som viser eksisterende tomter og forslag til endrede tomter, 2) en vurdering av biologisk mangfold og 3) uttalelser fra Fylkesmannen og fylkeskommunen til saken.

Ut over disse dokumentene forelå det ingen søknad eller begrunnelse fra verken tiltakshaver eller ansvarlig søker om at vilkårene i pbl. § 19-2 for å kunne gi dispensasjon var oppfylt. At disse opplysningene ikke var en del av saken har nær sammenheng med at det ikke var innsendt søknad om dispensasjon, jf. pkt. 2.2 ovenfor.

Det framgår verken av vedtaket eller saksframlegget hvilke dispensasjoner som er nødvendige for at tomtene skal kunne tillates fradelte. Under Fylkesmannens konklusjon i brev 16. april 2018 framgår det videre klart at saken må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, og at det før vedtak fattes i saken må «*skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil*». Det er på det rene at slike vurderinger ikke ble gjort før Kommunestyret fattet vedtak i saken.

At administrasjonens innstilling var å sende saken på høring understreker med tydelighet at saken ikke var tilstrekkelig opplyst for å fatte realitetsvedtak. Dette, sammenholdt med punktene ovenfor, tilsier at saken ikke var tilstrekkelig opplyst på vedtakstidspunktet, jf. fvL. § 17. Kommunestyrets vedtak lider følgelig av saksbehandlingsfeil også på dette punktet.

2.4. Mangler ved begrunnelsen

Dispensasjonsvedtak skal begrunnes i overensstemmelse med forvaltningslovens bestemmelser. Formålet med å kreve begrunnelse er for det første å sikre at saksforholdet er gjennomtenkt og vurdert mot de relevante bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen før vedtak treffes. Et annet formål er å gi partene et grunnlag for å avgjøre om de skal gå videre med vedtaket, jf. O.J. Pedersen m.fl. Plan. og bygningsrett, 3. utgave s. 228.

Dersom søknaden avslås skal det av begrunnelsen framgå hvilke hensyn som er nedfelt i den bestemmelsen søknad gjelder, og redegjøres for de momentene som førte til at

hensynene ville bli vesentlig tilsidesatt, eller hvorfor fordelene ved å gi dispensasjon ikke var klart større enn ulempene. Det må her også redegjøres for momentene som inngår i interesseavveiningen, jf. op. cit.

I verken Kommunestyrets vedtak eller saksframlegget er det redegjort for hvilke forhold det er vurdert dispensasjon fra, og hvordan de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 er vurdert for de ulike forholdene.

Det foreligger åpenbare mangler ved begrunnelsen, som kun sier at det ikke gis dispensasjon uten noen nærmere begrunnelse. Kravene til begrunnelse i fvl. §§ 24 og 25 er ikke oppfylt i saken, og det foreligger følgelig også på dette punktet en klar saksbehandlingsfeil.

3. AVSLUTNING

Det foreligger flere grove saksbehandlingsfeil i saken som må lede til at Kommunestyrets vedtak er ugyldig. Det vises her til at vedtaket ble fattet med 9 mot 8 stemmer. Det er på bakgrunn av den manglende begrunnelsen bla. ikke mulig for min klient å vurdere hvordan vedtaket skal angripes.

Denne saken har nå pågått i svært lang tid, og det er graverende at det stadig gjøres nye saksbehandlingsfeil, selv om saken har fått massiv omtale i media. Kommunens saksbehandling har påført min klient et ikke ubetydelig økonomisk tap, og dette tapet øker stadig på grunn av kommunens sendrektighet og nye mangler i saksbehandlingen. Måten kommunen har håndtert denne saken vil være et sentralt moment ved et eventuelt erstatningssøksmål.

For å få en reell behandling av saken må tiltakshaver/ansvarlig søker gis anledning til å søke om dispensasjon slik loven krever, og herunder få anledning til å komme med en reell begrunnelse for at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.

Med vennlig hilsen
Prétor Advokat AS



Eirik Bøe Sletten
advokat