

Plan- og utviklingskomiteen
Levanger kommune

11 MARS 2009

Innherred samkommune,
Enhet for plan, byggesak, oppmåling
attn.: saksbehandler Oddvar Govasmark
Postboks 130
7601 Levanger

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Strandveien 38, 7734 Steinkjer

**Gnr.3, bnr.27 i Levanger kommune - klage på vedtak-
Plan- og utviklingskomiteen, saknr. 21/09.**

Det vises til ovennevnte sak som ble behandlet i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger den 11.02.2009 og hvor det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplan for ombygning og utvidelse av eksisterende hytte. Vi påklager komiteens vedtak til **Fylkesmannen i Nord-Trøndelag**.

Vi viser til våre innsendte "*nabobemerkninger*", 19.12.2008, til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ombygning og utvidelse av eksisterende hytte på eiendommen gnr.3, bnr.27. I våre bemerkninger imøtegår søkerens angitte "*særlige grunner*". Søkeren viste til følgende "*særlige grunner*" i sin søknad:

1. "Tomta er ikke benyttet av allmennheten. Strandbeltet nedenfor tomta er ved oppmåling holdt av til allmenn bruk."
2. "Levanger kommune har i løpet av de 35 årene siden eksisterende plan ble vedtatt ikke gjennomført intensjonen i planen ved å erverve hytteeiendommene og øremerke området til allmennheten. Tvert imot har hyttene i området i løpet av de åra som har gått fått tillatelse til oppgradering av bygningsmassen."
3. "I tillegg er en sammenlignbar eiendom i området omregulert til bolig."
4. Det vises i søkerens brev til nødvendig vedlikehold og oppgradering som begrunnelse for å øke bruksarealet fra 65m² til 99m² - altså en økning på 52%.

Rådmannen viser i sin fremstilling i sak nr. 21/09 til 5 argumenter (*særlige grunner* ?) som skal tale for at det gis dispensasjon:

1. at tomten allerede er bebygget
2. at eiendommen ikke er innløst - og planen ikke gjennomført
3. at det ikke er innvendinger fra høringsinstanser
4. at det finnes "*en praksis på dispensasjon og godkjenning av utvidelser av eksisterende hytter*" "*generelt i kommunen*".
5. at det tidligere er gitt tillatelser til bygging innen området - men ikke til "*så store utvidelser her før*".

Det er vår oppfatning at ingen av de ovennevnte argumenter, som rådmannen bygger sin innstilling til vedtak på, som fyller lovens forutsetninger til "*særlige grunner*". Vi vil bemerke følgende til de ovennevnte 5 argumentene:

1. at tomten allerede er bebygget er neppe en "*særlig grunn*" for å gi dispensasjon
2. at planen "*ikke er gjennomført*" rører ikke ved det forhold at en gjeldende reguleringsplan er juridisk bindende for alle tiltak inntil den eventuelt vedtas opphevet eller endret.
3. høringsinstansene valgte ikke å avgi uttalelse i saken fordi den ikke var av regional eller nasjonal betydning - det betyr ikke at søknaden ble anbefalt.
4. det blir feil å legge til grunn en generell praksis, som ikke er nedfelt i kommuneplanen eller i vedtekt, ved behandling av en dispensasjonssak. Miljøverndepartementet har

presisert, bl.a. i informasjonsskriv nr.2/95, at "vurderingen av særlige grunner alltid må foretas konkret, og det kan ikke trekkes opp generelle retningslinjer for når lovens vilkår er oppfylt eller ikke."

5. dette er også en generell henvisning til andre saker, som ikke er nærmere dokumentert eller relevante vurderingsreferanser - og derfor strengt tatt uten betydning for søknadsvurderingen.

Rådmannen og Plan- og utviklingskomiteen skal ved behandlingen av en dispensasjonssøknad vurdere "de særlige grunner som er angitt av søkeren". Det er ikke slik at saksbehandler eller Plan- og utviklingskomiteen skal finne på "særlige grunner" etter at søknaden er tatt under behandling.

I denne saken får en inntrykk av at saksbehandler deltar i formuleringen av "særlige grunner" i sin opplisting av argumenter - i stedet for å behandle og drøfte "de særlige grunner som er angitt av søkeren" slik loven forutsetter. Vi viser forøvrig til våre tidligere innsendte "nabobemerkninger" til søkerens angitte "særlige grunner". At vi ikke har hatt anledning til å kommentere sakshandlers bidrag til "særlige grunner" før saken ble behandlet i planutvalget, mener vi er i strid med lovens formål om offentlighet, samråd og medvirkning. Det kan være at Plan- og utviklingskomiteen, etter å ha lest rådmannens saksfremstilling, dermed har fått feil inntrykk av saken, og at dette har påvirket vedtaket .

Rådmannen viser også til konkrete, tekniske argumenter som taler for at dispensasjon ikke bør gis. Vi finner det ikke nødvendig å kommentere disse, da de må anses å ha liten betydning for dispensasjonsvurderingen.

Plan- og utviklingskomiteen har vist til "saksfremlegget med vurderinger og konklusjon" som begrunnelse for sitt vedtak. I saksfremlegget er det listet opp "argumenter for" og "argumenter mot" at dispensasjon gis, og så konkluderes det med "at det foreligger særlige grunner og at dispensasjon er lovlig og forsvarlig". Dette er en fullstendig uakseptabel sakshåndtering: søknadens særlige grunner er ikke vurdert i saksfremlegget og konklusjonen er tilsvarende lettvin. Vedtaket er ikke begrunnet slik loven krever. Plan- og utviklingskomiteen må i vedtaket gjøre det klart hva dispensasjonen nærmere går ut på. Det må angis hvilken bestemmelse eller plan det er dispensert fra, hvor langt dispensasjonen rekker etc. Vedtak i en dispensasjonssak skal begrunnes særskilt. Det er kravet om "særlige grunner" som krever nærmere begrunnelse. En vil hevde at det ikke er gitt tilstrekkelig begrunnelse for vedtaket i denne saken.

En viser til Forvaltningslovens §42 idet en ber om utsatt iverksetting av vedtaket. En gjennomføring av vedtaket før klagen er endelig avgjort, kan antas å påvirke utfallet av klagebehandlingen. Det vil være nødvendig at klagen gis oppsettende virkning hvis klagebehandlingen skal oppfattes som reell og uhildet.

Levanger 11.03.2009
Med vennlig hilsen

Ingejerd Lello Idar Kvam
Eiere av G.nr. 3 B.nr. 28

Erling Johansen
Eier av gnr. 3,
b.nr. 26.