



LINDÅS KOMMUNE		<b>TROLLTINDEN</b>	
Klassering		ADVOKATER AS	
02.06.2014			
Ark. saksnr.	Løpenr.		
Saksnr.	Tilgangskode		

Lindås Kommune  
v/ Ordføreren.  
Kvernhusmyrane 41-20  
5914 Isdalstø

Deres referanse *Your*  
*reference* Arnold Matre

Deres dato *Your date*  
07 02 2014

Vår referanse  
733/14480/TiB

Vår dato *Our date*

27 05 2014

**EMNE: KLAGE TIL FYLKESMANNEN I HORDALAND  
LITLEVÅGSBROTET 9, 5913 EIKANGERVÅG  
GNR 214, BNR 64 LINDÅS KOMMUNE**

Jeg viser til ovennevnte mitt skriv datert den 19/3 – 2014 hvor jeg påklaget Lindås Kommunes beslutning om ikke å regulere eiendommen Gnr 214, bnr 64 fra LNFR tilbake til boligformål.

#### FORMALIA

I en feilsendt e-post datert den 7/5 – 2014 avviser Lindås Kommune klagen.

Avvisningen medfører at klagen ikke videresendes til Fylkesmannen.

Forvaltningsrettslig er det ikke enkelt når et administrativt organ saksbehandler og avviser en klage rettet mot dets egne feilaktige beslutninger. Dette styrker ikke rettsikkerheten, det bidrar til at saken trekkes ut og at det påløper unødvendige kostnader.

Når det gjelder sakens materielle side har Lindås Kommune anledning til å omgjøre beslutningen om å ikke tilbakeføre eiendommen til boligformål etter Forvaltningslovens § 35 i tillegg til sikkerhets ventilen i P&BL § 11-17.

Jeg presiserer at det er en misforståelse å tro at det er Arealplanen som sådan som påklages. Arealplanen er en forskrift. Det innebærer at Lindås Kommune også kan behandle denne saken i samsvar med bestemmelsene i Forvaltningslovens § 40.

Jeg skjønner ikke begrunnelsen for at Lindås Kommune henviser til Forvaltningslovens § 27.

Denne saken kommer ikke til å forsvinne av seg selv. Dersom Heine Fyllingsnes ikke får medhold i denne omgang vil saken bli brakt inn for domstolene. En klage til Sivilombudsmannen kan være et alternativ, men i lys av erfaringene så langt kan det synes som om at min klient er best tjent med en rettskraftig avgjørelse.

Postadresse Postal address  
Øvre Kråkennes 17  
5152 Bønes  
Bergen

Kontoradresse Office address  
Casperkollen  
Øvre Kråkennes 17  
5152 Bønes  
Bergen

Telefon Telephone  
+ 47 55 220 223  
Mobile +47 90 11 92 47  
e-mail:  
[tib@trolltinden.no](mailto:tib@trolltinden.no)  
fax: 00 47 55 52 02 07

Foretaksregisteret  
Register of Business  
Enterprises  
997 791 258 mva



Dette skriv er utformet som en forvaltningsklage for å forhindre ytterligere trenering, men skrivet er også et prosessvarsel etter Tvistelovens § 5-4.

Vedtaket om å nekte å behandle klagen påklages med dette.

I avslaget skriver De:

*Kommunen er av den oppfatning at paragraf 11-17 er ein delegasjons- og sakshandsamingsheimel for tilfelle der kommunen har behov for å foreta mindre endringar i arealdelsplanen.*

*Den er ikkje meint å gje, og gjev heller ikkje, heimel for einskildpersoner til å krevje endringar eller oppheving av planen. Slike eventuelle krav/ønskjer om endring må verta fremja som private reguleringsforslag, jf. ovanfor.*

Dette tyder på en misforståelse av både det jeg skriver og det som er utgangspunktet for bestemmelsen i P&BL § 11-17. Bestemmelsen er gitt for å kunne foreta mindre endringer av kommunale planer i planperioden. Denne kompetansen er tillagt Herredsstyret som kan delegere denne myndigheten til Formannskapet. Kompetansen til å foreta mindre endringer er med andre ord tillagt de politiske organer i en kommune, ikke de administrative.

Saken ble fremmet som en klage på grunn av saksbehandlingsfeil. Den kommunale saksbehandler var og er inhabil i alle saker som involverer Heine Fyllingsnes. Innstillingen og som en følge derav Arealplanen er en uhjemlet omgjøring det tidligere vedtak da eiendommen ble godkjent for boligformål.

Å innstille på at eiendommen ikke skulle tilbakeføres fra LNF til boligformål rammes også av de alminnelige ulovfestede ugyldighetsreglene i forvaltningsretten. Innstillingen var basert på utenforliggende hensyn, den virker vilkårlig og urimelig. Jeg kjenner ikke praksisen i Lindås Kommune godt nok til å kunne påstå at innstillingen og dermed arealplanen også er basert på urimelig forskjellsbehandling, men det vil ikke overraske om så er tilfelle.

P&BL § 11-17 er en sikkerhetsventil som Herredsstyret kan bruke når den administrative behandlingen går seg bort som i denne saken i tillegg de hjemler som eksisterer i Forvaltningsloven.

## **SAKENS MATERIELLE SIDE.**

Angjeldende eiendom ble fradelt hovedbølet på Fyllingsnes i 1949 som «byggjetuft».

Eiendommen ble deretter bebygget med et bolighus som fortsatt sto på tomten da min klient, Heine Fyllingsnes, overtok eiendommen.

Så sent som 09/01 – 1991 fremgår det av GAB registeret at dette er en boligeiendom.

På et senere tidspunkt har så Lindås Kommune endret eiendommen i de kommunale arealplaner fra boligformål til LNF. Prosessen som ledet frem til denne endringen er ennå ikke dokumentert, endringen er heller ikke begrunnet og det er uklart når endringen fant sted.

Forrige gang Heine Fyllingsnes engasjerte meg i denne saken viste de kommunale plankart at skillet mellom Landbruksformål og Natur gikk gjennom kjøkkenet. Selv om boligen var nokså falleferdig da Fyllingsnes kjøpte den, egnet den seg dårlig til de nevnte formål.

I den siste revisjonen av kommuneplanen er eiendommen fortsatt regulert som LNF område, mens tilstøtende områder synes å være regulert til enten landbruk, fritid eller boligformål.

Jeg minner om at formålet med kommunens arealplan er å legge grunnlaget for fremtidig arealdisponering. Litlevågsbrotet 9 er en boligeiendom som hverken egner seg til landbruk eller fritid. Fylkesmannen trakk sin klage på byggetillatelsen med begrunnelse den nye boligens plassering i terrenget og at eiendommen var regulert til boligformål.

Jeg ber derfor om at Fylkesmannen omgjør Lindås Kommunes beslutning om å ikke tilbakeføre eiendommen til boligformål. En omgjøring kan henføres til bestemmelsene i P&L § 11-17. Jeg kan ikke se at unntakene i P&BL § 11- 18 er til hinder for at eiendommens status tilbakeføres til utgangspunktet for skylddelingen i 1949.

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn av Arealdelen av Kommuneplanen 20122 – 2023 har Lindås Kommune lagt frem «Innspel som ikkje er teken med i planforslaget».

På side 4, innspill nr. 177, heter det:

*Gnr 214, bnr 64 Hytte til bustad. Denne er gitt dispensasjon for. Likevel uheldig å ta inn som bustadføre mål, då det vil kunne legge til rette for meir bygging i strandsonen.*

Det betviles at Lindås Kommune har hjemmel i Plan og Bygningsloven eller andre steder til å reversere byggetillatelsen etter at den opprinnelige boligen er revet og erstattet med en ny bolig. Når Lindås Kommune går til dette skritt burde man i det minste opptre på en saklig og ryddig måte.

Jeg har tidligere vedlagt to bilder som viser utsikten fra eiendommen mot det kommunale friluftsområdet. Fra eiendommen og ned til vannflaten er det tilnærmet fritt fall og skråningen er ubebyggelig.

Å hevde at det er uheldig å ta denne eiendommen inn som boligformål da det kan legge til rette for mer bygging i strandsonen må være å uttale seg mot bedre vitende.

Det er noe uklart for undertegnede hvor og hvordan Lindås Kommune mener man kan bygge i denne strandsonen som er et 30 meter høyt stup?

Eiendommen er allerede en boligeiendom og det sier seg selv at eiendommen ikke faller inn under begrepene i P&BL § 11-7 (3) hvor underformål er begrenset til naturområder, turdrag, friområder og parker.

I kommentarutgaven til P&BL (2010) skriver Frode A. Innjord på side 285

*Med «mindre endringer» siktes det til justeringer av kommuneplanens arealdel som det kan bli behov for å foreta mellom større planrevisjoner. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 227 nevnes som eksempler arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg eller endring av utbyggingsformål, det vil si endring av underformål innenfor områder som er avsatt til hovedformålet bebyggelse og anlegg, jf. § 11-7 andre ledd nr. 1. Endring av hovedformål ut over det som eventuelt kan betraktes som en ren arrondering av formålsgrenser, vil ikke kunne anses som en mindre endring i lovens forstand.*

I innledningen til «Innspel som ikkje er tekne med i Planfprdlaget» lister Lindås Kommune opp tre kriterier for at innspill ikke er tatt til følge etter en faglig og politisk silingsprosess..

Jeg kan ikke se at noen av disse kriteriene passer eller har spesiell relevans for denne eiendommen.

Beslutningen om å nekte å tilbakeregulere eiendommen er urimelig, usaklig og preget av utenforliggende grunner slik at den rammes av de alminnelige ugyldighetsgrunnene i forvaltningsretten.

Beslutningen lider i tillegg av saksbehandlingsfeil. Jeg kan ikke se at Heine Fyllingsnes er varslet i samsvar med forvaltningslovens regler, men det er enda mer graverende at den kommunale saksbehandler var inhabil da han behandlet eiendommens reguleringsmessige status i 2011.

Dokumentet er utarbeid av Vagleik Stusdal på vegne av Lindås Kommune.

Vagleik Stusdals far, Gunnar, har i to omganger hatt konflikter med Heine Fyllingsnes, eier av angjeldende eiendom hvor Gunnar Stusdal utførte oppdrag som maskinentreprenør.

I den ene saken oppsto det en diskusjon om størrelsen på ekstraarbeider. Fyllingsnes ble dømt i Forliksrådet til å betale et beløp på NOK 75 562,50 med tillegg av renter og saksomkostninger. Dette utgjorde 80 % av kravet til Gunnar Stusdal.

I den andre saken, som også gjaldt denne eiendommen, fikk Fyllingsnes erstatning fra Tryg Forsikring for vannskader på boligen. Vannskadene var forårsaket av grunnarbeider utført av Gunnar Stusdal Maskin og Tryg Forsikring har krevd regress hos Stusdal.

Dokumentasjon på begge sakene er vedlagt denne klage.

I kraft av å være sønn til Gunnar Stusdal, som for å si det forsiktig, har et anstrengt forhold til eier av denne eiendommen, er det åpenbart at Vagleik Stusdal er inhabil etter Forvaltningslovens § 6, 2. ledd. Vagleik Stusdal skulle ikke ha behandlet spørsmål knyttet til denne eiendommen.

Lindås Kommune, ved Tor Hegle har opplyst at saksdokumentene for tiden ikke er gjenfinnbare i de kommunale arkiver. I klagen datert den 19/3 – 2014 var følgende dokumenter vedlagt:

- Skyldskifte (1949)
- Bilde av opprinnelig bolighus (tatt i 2009)
- Utskrift fra GAB registeret (1991)
- Brev fra Fylkesmannen (2009)

Jeg ber om en bekreftelse på mottak av denne klage og ber om å få kopi av oversendelsen til Fylkesmannen med mindre Lindås Kommune velger å omregulere eiendommen..

Jeg ber videre om et møte med den politiske og administrative ledelsen i Lindås Kommune, kommunen hvor Draumer blir Røyndom. Jeg har ikke spurt Heine Fyllingsnes om hvilke drømmer han har på bakgrunn av denne saken.

Med vennlig hilsen



Tor-Inge Baldersheim

Advokat