

Kopi

ABH Consulting AS
Gammelverksgata 12B
7504 Stjørdal

16.12.2019

Fylkesmannen i Trøndelag
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Manglende behandling av klagesaker i Malvik kommune

Undertegnede har representert Siri og Bjørn Jensen og Regine Høiby i 2 saker tilknyttet utbygging av Holmenkollvegen 28, gnr. 54, bnr. 86 i Malvik kommune. Denne klager gjelder manglende behandling av 3 klager vedr. de frister plan- og bygningslovens og forvaltningslovens bestemmelser setter mht. tilbakemelding med en orientering om forventet svar på klagene. Fristen iht. til loven/sakbehandlingsreglene er som kjent her, 8 uker fra for kommunen og 12 uker hvis saken går til fylkesmannen. Har heller ikke fått noen tilbakemelding på hvorfor sakene ikke er behandlet. Det er i tillegg sendt flere purringer til kommunens administrasjon – saksbehandler, seksjonsleder og rådmann.

Sakene med manglende tilbakemelding
Klagen gjelder følgende saker:

- **Igangsettingstillatelse for støttemur og oppfylling – delegert sak 90/19.** Se vedlegg 1. Klage ble sendt i brev av 06.03.2019. Klagen følger vedlagt, se vedlegg 2. Saken er purret både skriftlig og muntlig uten å ha fått noen tilbakemelding. Det har her gått ca. 41 uker.
- **Byggetillatelse for tomannsbolig- delegert sak 152/19.** Se vedlegg 3. Klage ble sendt i brev av 30.04.2019, se vedlegg 4. Saken er purret både skriftlig og muntlig uten å ha fått noen tilbakemelding. Det har her gått ca. 33 uker.
- **Klage på at byggearbeidene ikke ble stoppet.** Se vedlegg 5. I brev av 20.05. 2019 ble kommunens vedtak om ikke å stoppe byggearbeidene påklagd. Klagen er ikke behandlet. Det har her gått ca. 30 uker.

Nærmere om sakene

Igangsettingstillatelse for støttemur og oppfylling

Denne saken startet allerede våren 2018. Tiltaket ble da igangsatt uten byggetillatelse. Det har vært en del korrespondanse mellom tiltakshaver Melhus og Bjørn og Siri Jensen i saken før undertegnede overtok saken sommeren 2018. Behandlingen av saken ble etterspurt. Kopi av all korrespondanse ble sendt kommunen.

Etter at verken kommunen eller tiltakshaver ville svare på om saken hadde blitt behandlet, oversendte vi et brev av 24.07.2018 til kommunen, se vedlegg 6. Foruten en redegjørelse mht. de forhold som er gjennomført ved oppfyllingen og byggingen av støttemuren, blir det her redegjort for hvorfor tiltaket er søknadspliktig, jfr. byggesaksforskriftens § 4-1, e) pkt.7. Tiltakshaver er uenig i at tiltaket er søknadspliktig og redegjorde for dette i egne brev.

Kopi

Etter innsendelse av krav om at tiltaket var søknadspliktig, har vi oversendt følgende brev for å få kommunen til å kreve byggesøknad:

- Brev 21.08.2019 hvor det bl.a. bes om at kommunen vurderer tiltaket opp mot byggesaksforskriftene, vedlegg 7. Se siste avsnitt.
- Brev av 24.09.2019 hvor det igjen bes om at saken behandles så raskt som mulig (brev av 24.07.2019), se vedlegg 8.
- Brev av 04.10.2019. Dette er et svar på et brev fra kommunen av 28.09.2019 hvor det ikke gis svar på vårt brev av 24.09.2019, vedlegg 9.
- Brev av 02.11.2019 hvor svar på vårt brev av 24.07. 2019 og senere korrespondanse etterlyses, vedlegg 10.
- Brev av 14.12.2019 hvor det igjen blir bedt om at saken blir behandlet, vedlegg 11.

Vedleggene 6-11 trenger nødvendigvis ikke å gjennomgås for å få oversikt over selve saken. Denne korrespondanse sammen med alle de samtaler vi har hatt med kommunens saksbehandler, viser imidlertid liten respekt for plan- og bygningsloven og forvaltningsloven bestemmelser mht. saksbehandlingstid og nødvendig orientering.

Etter denne korrespondansen og flere samtaler med saksbehandleren, blir brev om oppfyllingen sendt tiltakshaver Frank Melhus. Se vedlegg 12. Her konkluderer kommunen med at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens kap. 20 og at tiltaket betraktes som et ulovlig tiltak. Dette skjer da over **24 uker etter at den formelle henvendelsen** ble rettet til kommunen i brev av 24.07.2019. Saken ble tatt opp enda tidligere med tiltakshaver med kopi til kommunen.

Som redegjort for i innledningen, ble klage på vedtaket sendt i brev av 06.03.2019, se vedlegg 2. Kommunen fikk ikke en egen søknad om tillatelse til støttemur og oppfylling slik det ble krevd i kommunens brev av 04.10.2019, se vedlegg 12. Søknaden ble «bakt inn» i søknaden for bygging av en tomannsbolig. Det ble da heller ikke sendt eget nabovarsel for dette tiltaket. I og med at det tiltak ble «bakt inn» i en meget stor søknad, ble det ikke oppfattet av naboen Regine Hagen at søknaden også omfattet støttemur og oppfylling. Det ble heller ikke angitt på nabovarsel at tiltaket innebar en dispensasjon. Noe som klart skal gå fram av nabovarsel. Klagen gjelder derfor en klage på vedtaket om igangsettingstillatelse.

Til tross for at søknaden om støttemur og oppfylling med nødvendig dispensasjon ikke ble omsøkt som kommunen hadde foreskrevet, behandlet kommunen søknaden om dette tiltaket uten at dette var beskrevet på vanlig måte - se klage. Det ble fra vår side valgt å ikke ha hovedfokus på dette, da vi ønsket å ha søkelys på utforming (høyde på fylling, helning på skråning og behandling av denne). For de andre utfyllingene var også dette beskrevet i byggesøknaden. Allikevel er **en slik behandling svært kritikkverdig av kommunen og ikke i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.**

Det er ikke mottatt noe tilbakemelding på denne klage/kommentar.

Det er purret på behandlingen av klagen i brev av 28.05.2019, se vedlegg 13. Det ble foretatt en ny purring i brev av 08.07.2019, se vedlegg 14. Dette brevet ble sendt til lederen av Areal- og samfunnsplanlegging v/Frank Johansen, og kopi til rådmann Carl – Jakob Midttun og rådgiver ved byggesaksavd. Svein Stræte.

Stopp av byggearbeider

I igangsettingstillatelsen ble satt som vilkår i pkt. 2 at uavklart grensepunkt måtte være avklart – se vedlegg 1. Med bakgrunn i dette ble det også fra kommunen presisert at dette vilkåret ble etterkommet før arbeidene med tomannsboligen ble igangsatt. Se vedlegg 15, siste avsnitt. Med bakgrunn i vedtak og presisering ble det krevd stopp i byggearbeidene for tomannsboligen. Se

Kopi

VEDLEGGSLISTE:

- Vedlegg 1: Igangsettingstillatelse – støttemur og oppfylling. Delegert sak 90/19.
- Vedlegg 2: Igangsettingstillatelse – støttemur og oppfylling, gnr. 54, bnr. 86. Klage/kommentar.
- Vedlegg 3: Tillatelse til tiltak – Nytt bygg – tomannsbolig. Delegert sak 152/19.
- Vedlegg 4: Klage på byggetillatelse – byggesak på gnr. 54, bnr. 86, Holmenkollvegen 28.
- Vedlegg 5: Ny tomannsbolig gnr. 54, bnr. 86. Stopp av byggearbeider – Klage.
- Vedlegg 6: Vedr. Byggesak på gnr. 54, bnr.86, Holmenkollvegen 28.
- Vedlegg 7: Vedr. byggesak på gnr. 54, bnr. 86, Holmenkollvegen 28. Kommentarer til brev fra Frank Melhus.
- Vedlegg 8: Vedr. byggesak på gnr. 54, bnr .86, Holmenkollvegen 28.Kommentarer til brev fra Frank Melhus motatt pr. e-post 24.08.2018
- Vedlegg 9: Vedr. byggesak på gnr. 54, bnr. 86, Holmenkollvegen 28 – Parkering.
- Vedlegg10: Vedr. byggesak på gnr. 54, bnr. 86, Holmenkollvegen 28 – Parkering.
- Vedlegg11: Vedr. byggesak på gnr. 54, bnr. 86, Holmenkollvegen 28 – Parkering.
- Vedlegg12: 54/86 – Holmenkollvegen 28 – Svar på brev – Opparbeidelse av parkeringsplass.
- Vedlegg13: Vedr. klage/kommentar på igangsettingstillatelse – støttemur og oppfylling, gnr. 54, bnr. 86. Manglende svar på henvendelse.
- Vedlegg14: Klage – Overskridelse av frister iht. plan- og bygningsloven og forvaltningslovens bestemmelser.
- Vedlegg15: 54/86 – Holmenkollvegen 28 – Tillatelse til tiltak – tomannsbolig – Klage på vedtak om byggetillatelse.
- Vedlegg16: Ny tomannsbolig gnr. 54, bnr. 86. Stopp av byggearbeider.
- Vedlegg17: 54/86 – Holmenkollvegen 28 – Begjæring om stopp i byggearbeider.
- Vedlegg18: Vedr. klage på byggetillatelse – byggesak på gnr. 54, bnr. 86, delegert sak 152/19

Kopi

vedlegg 16. På tross av vedtak, presiseringer og benyttelse av et ulovlig tiltak, valgte kommunen å ikke stoppe byggearbeidene uten å oppheve vedtak og presisering, vedlegg 17.

Spørsmålet om stopp av byggearbeidene ble påklagd i brev av 20.05.2019, se vedlegg 5. Kommunen har ikke behandlet denne klagen.

Saken mht. fastsettelse av grensen mot Regine Hagen er nå løst gjennom et forlik i jordskifteretten. Dette rettfærdiggjør ikke mangel på saksbehandling som vi her har opplevd.

Byggetillatelse for tomannsbolig

Som det går fram av det ovennevnt, henger igangsettingstillatelse for støttemur og oppfylling (vedlegg 1) og igangsettingstillatelse for tomannsbolig sammen (vedlegg 3). Tiltakshaver har tydeligvis heller ikke ønsket å skille saken.

Etter at tillatelse til bygging av tomannsbolig ble gitt (vedlegg3) og klage innsendt (vedlegg 4), ble også behandlingen av klagen på denne saken etterlyst. I brev av 28.05.2019 ble det bedt opplyst om når det kunne forventes at klagen ble behandlet, se vedlegg 18.

Denne klagesaken ble også tatt opp i brev av 08.07.2019, se vedlegg 14.

Ressursbruk - erstatning

Som det går fram av dette brevet, savner vi fullstendig svar på henvendelser til byggesakskontoret i Malvik. Både plan- og bygningslovens og forvaltningslovens bestemmelser om hvordan klager og henvendelser skal behandles, brytes dette av kommunen. Selv etter gjentatte purringer har vi ikke fått tilbakemelding på henvendelsene. Det er svært frustrerende for mine parter å se at henvendelser ikke blir tatt seriøst. Som det framgår av disse to sakene, er store ressurser brukt i henvendelser til kommunen. Vi vurderer derfor å søke kommunen om erstatning for de kostnader som er benyttet til konsulenthjelp i disse sakene. Vi ber om at fylkesmannen vurderer om partene er berettiget til erstatning for de kostnader både manglende saksbehandling og manglende reaksjon i forhold til ulovlig utført tiltak, medfører.

Med vennlig hilsen

Alf Birger Haugnes

Daglig leder ABH Consulting AS

Liste med 18 vedlegg.

Kopi:

Rådmann

Siri og Bjørn Jensen

Regine Høyby Hagen v/Odd Hagen