

Fra: Marina Opstad / Øverbø Gjørtz (mop@ovgj.no)

Sendt: 06.05.2021 10:18:56

Til: Sætre Anne Lise; Postmottak Indre Fosen kommune

Kopi: Morten Skjærstad

Emne: Begjæring om omgjøring av vedtak - Einerveien - gnr./bnr. 122/352 - tomannsbolig på fylling

Vedlegg: Begjæring om omgjøring 260221.pdf; Statsforvalterens brev av 080421.pdf

Deres ref. 2019/4863

Att. saksbehandler Anne Lise Sætre,

Vi viser til ovennevnte klagesak som har pågått siden mai 2020.

Skjærstad sin klage på kommunens vedtak av 3. juli 2019 ble avvist fordi den var for sent fremsatt. Avvisningsvedtaket har vært til behandling hos Statsforvalteren, som opprettholdt kommunens vedtak uten å gå nærmere inn på realitetene i saken. I denne forbindelse viser vi til vår begjæring av 26. februar 2021, hvor vi anmodet Statsforvalteren om å omgjøre sitt vedtak (**vedlegg 1**). Statsforvalteren tok ikke begjæringen til følge i sitt brev av 8. april 2021 (**vedlegg 2**).

I Statsforvalteren sitt brev, har de pekt på (1) at en begjæring om omgjøring av kommunens vedtak av 3. juli 2019, må stiles direkte til kommunen, samt (2) at tiltakshaver ikke har anledning til å utføre søknadspliktige tiltak uten kommunens godkjenning.

På dette grunnlag vil vi med denne henvendelsen prinsipalt anmode kommunen om å omgjøre sitt eget vedtak om rammetillatelse og dispensasjon av 3. juli 2019 etter fvl. § 35 første ledd bokstav c). Subsidiært, dersom kommunen ikke finner grunnlag for å omgjøre vedtaket, anmoder vi om at kommunen pålegger tiltakshaver å omsøke de forhold som ikke er omsøkt eller gitt tillatelse til.

For en nærmere begrunnelse av omgjøringsbegjæringen, viser vi til vårt brev av 26. februar 2021. Her er det pekt på at saken lider av en rekke rettsanvendelses- og saksbehandlingsfeil. For ordens skyld oppsummeres de viktigste grunnlagene i det følgende:

1. Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 for etablering av vesentlig terrenginngrep og støttemur etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav k) og a).
2. Situasjonsplan viser ikke parkeringsplasser på terreng, intern adkomstvei, avkjørsel, uteoppholdsareal eller lekeplass. Kommunen har heller ikke vurdert om kravene i pbl. § 28-7 er oppfylt.
3. Gjeldende reguleringsplan oppstiller krav om 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Det er slik krav om 4 p-plasser på tomten. Tiltakshaver har kun vist 2 p-plasser.
4. Tiltakshaver har satt av 20 kvm til parkering (2 p-plasser) i carport. DIBK anbefaler 18 kvm per p-plass når parkering skjer på terreng. Dette vil utgjøre 36 kvm for 2 plasser og 72 kvm for 4 plasser. Det er følgelig satt av for lite areal til parkering.
5. Terrengoppfyllingen sin utforming, omfang, areal og utstrekning er ikke konkretisert i søknaden.
6. Tiltakshaver har søkt om å etablere 6 boenheter fordelt på bnr. 351, 352 og 353, uten at det er planer om å etablere en felles lekeplass i boligfelt B5 / B10. Dette er i strid med statlige og kommunale retningslinjer, og er ikke vurdert av kommunen.
7. Kommunens vurdering av søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgraden lider av følgende mangler: (1) det er ikke vist til hjemmelen, (2) det er ikke vist til vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon, (3) det er ikke vist til hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad, (4) forholdet til barn og unge er ikke vurdert, (5) det er ikke vurdert om tiltaket vil oppfylle krav om tilstrekkelig uteoppholdsareal, (6) det er ikke vurdert om tiltaket innfrir krav til parkering, (7) forholdet til omgivelsene er ikke vurdert, (8) forholdet til infrastruktur er ikke vurdert.

8. Tomannsboligen på bnr. 352 er søkt plassert i strid med angivelse i plankartet, uten at dette er nærmere vurdert eller tatt stilling til av kommunen.
9. Kommunen har brukt likebehandlingshensynet som grunnlag for å gi dispensasjon, dette er ikke et saklig forhold.
10. Kommunen har begått rettsanvendelsesfeil ved vurderingen av det vesentlige terrenginngrepet. Det er på feil grunnlag lagt til grunn at avstandskravet i pbl. § 29-4 ikke gjelder for annet enn bygninger. Oppfyllingen er avhengig av dispensasjon fra avstandskravet til nabo (4 m). Dette er ikke omsøkt eller vurdert av kommunen.
11. Kommunens vurdering av søknad om dispensasjon fra avstandskravet mot nabogrense for plassering av tomannsbolig lider av mangler. Det er i liten grad foretatt en avveining av tiltakshavers ønske opp mot offentligrettslige hensyn og hensynet til naboene. Alternativ plassering er heller ikke vurdert.
12. Etablering av 4 m høy støttemur i nabogrensen er ikke omsøkt eller vurdert av kommunen – verken det tekniske eller det visuelle. Støttemuren er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4 for å være gyldig.
13. Fyllingen har kommet inn på bnr. 318 i nord, som skal tjene som en grønnstruktur for offentligheten. Tiltaket blokkerer følgelig det offentlige friområde / uteoppholdsarealet. Dette er ikke omsøkt eller vurdert.
14. Kommunen har ikke stilt krav om opparbeidelse av offentlig friområde eller uteoppholdsareal, dette i strid med planens rekkefølgebestemmelser.

Ovennevnte punkt er bare en oppsummering, og det vises til vårt brev av 26. februar 2021 i sin helhet.

På bakgrunn av de mange og alvorlige mangler som er belyst ovenfor, både knyttet til tiltakshaver sin søknad og kommunens vedtak, anmodes kommunen prinsipielt om å omgjøre sitt vedtak av 3. juli 2019 og behandle saken på nytt – på korrekt grunnlag, subsidiært pålegge tiltakshaver å omsøke de tiltak som ikke er omsøkt eller gitt tillatelse til.

Kommunens snarlige tilbakemelding imøtekommes.

Med vennlig hilsen
Marina Opstad

Advokat
+47 958 64 373 / +47 712 49 400
ovgj.no / [Facebook](https://www.facebook.com/ovgj.no) / [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/ovgj.no)



ØVERBØ GJØRTZ