



ADVOKATHUSET  
Trondheim DA



Rissa kommune  
Plan, kart og miljø  
Rådhusveien 13  
7100 Rissa

Advokatene  
Tore Angen (H)  
Per Wold

H = Møterett for Høyesterett



Medlemmer av  
Den norske advokatforening

Trondheim, 7. juni 2017

Vår ref.: 16/4304 - PW

Deres ref.: 90119215

## SAK: KLAGE OVER VEDTAK OM INNVILGELSE AV DISPENSASJON – GNR. 154, BNR. 87 I RISSA KOMMUNE - FRIZSON

Det vises til vedtak i sak PS 25/17 fattet av Rissa kommune v/Arealutvalget den 24 mai d.å. Vedtaket er ikke mottatt av klager p.t., men hentet ut fra nettet.

Det vises også til skriv herfra av 23 s.m.

Vedtaket påklages med dette av Kristin Breivoll, da det etter hennes syn lider av så vel feil i faktum, feil i saksbehandlingen som feil i rettsanvendelsen.

### Faktum:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i to runder behandlet denne saken, og begge gangene opphevet kommunens vedtak. Siste vedtak av fylkesmannen er fattet den 6. april d.å. Dette forutsettes lest og forstått av så vel administrasjonen som utvalgets medlemmer.

Fylkesmannen mottok e-post fra grunneier i området den 26. januar 2017 der hennes syn på denne saken, herunder tilleggsopplysninger knyttet til faktum ble fremlagt. Dette er ikke kommentert tidligere, og tas med dette inn i dette skrevet slik at det blir med saken:

---

**Fra:** GERD JANNE HUSBY <g-ja-h@online.no>

**Sendt:** 26. januar 2017 13:58

**Til:** [fmstpostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmstpostmottak@fylkesmannen.no)

**Emne:** Sak 16/2675

På vegne av grunneier (min mor som sitter i uskiftet bo, og nær forestående overdragelse av hyttefeltet til meg) finner jeg det nødvendig å sende inn noen tilleggsopplysninger til klagesaken - Gnr 154 bnr 87 i Rissa kommune, deres sak 16/2675.

Kommunen er vel kjent med grunneier og mitt ståsted i saken.

Jeg har tidligere sendt inn svar på nabovarsel signert 10.02.1016 av ansvarlig søker, Sjø og Fjellhytter AS v/Smalås, der jeg opplyser om at jeg ikke signerer godkjent på et avvik på 2 meter i to retninger samt stiller spørsmål om møneretningen - om den er riktig i henhold til reguleringsplanen, noen jeg mener den ikke er. Videre har jeg på vegne av grunneier (min nå avdøde far) skrevet et brev

av 28.02.2016 til Rissa kommune der jeg påpeker at reguleringsplanen for feltet ikke er oppfylt og viderebringer grunneieres fortvilelse over feilplasseringen og måten saker håndteres på, da spesielt arrogansen fra ansvarlig utbygger.

Jeg stiller meg bak klagen av 27.09.2016 fra Advokathuset Trondheim DA v/Per Wold på vegne av Kristin Breivoll.

Mine tilleggsopplysninger i saken dreier seg om brevets avsnitt om Plassering, side 3.

Eier har opplyst til både Breivoll og meg at hun må opparbeide utearealet for at boligen kan bli godkjent siden den i sin nåværende plassering ikke er plassert slik at det er mulighet til adgang for brann og redning. For å kunne benytte eiendommen slik eier i utgangspunktet har tenkt, er den nåværende plasseringen til hinder for hennes hensikt med sin nye bolig/tomt.

Da entreprenøren støpte grunnmuren ble den anlagt på tomte uten utskyting og dermed ikke plassert i henhold til utsendt nabovarsel. Dette avviket ble gjort etter ordre fra Boligpartner etter flere varslinger og befaringer (bekreftes i epost til Rissa kommune av 29.02.2016 fra Eivind Øvergård AS). Fritzson opplyser at hun ikke ble kontaktet for å godkjenne avviket, noe som også førte til avvik på forskriftsmessig oppsett i henhold for brann og redning.

Nå etter at boligen nesten står ferdig blir det nødvendig med opparbeidelsen som jeg viser til i brev fra Breivolls advokat. Og opparbeidelsen er ikke uvesentlig for å få til tilfredsstillende adgang til boligen (jfr. TEK10, § 11-17, punkt 1) om tilrettelegging for rednings- og slokkesmannskap). Det må sprenges bort til dels store bergmasser nær boligen - noe som jeg anser for risikofylt mht til skader på vegg/vinduer/grunnmur.

Jeg mener det her er gjort en stor feil når en helårsbolig - med vitende, slik jeg ser det - blir plassert på en tomt som ikke er opparbeidet tilfredsstillende for plassering/adgang og ikke i henhold til nabovarsel, uten at verken kommunen eller eier blir informert. I saksgangen fra kommunens side blir ikke denne delen av saken viet oppmerksomhet - og verken klager (Breivoll) eller undertegnede vet hvorfor avgjørelsen av den nye plasseringen ble gjort. Det ble i alle fall ikke konsekvensutredet.

Det er to tapere i denne saken, eier Fritzson og klager Breivoll.

Jeg har tidligere nevnt min families fortvilelse over behandlingen av byggesaken og Boligpartners arroganse gjennom hele prosjektperioden. Nå står vi overfor en sak der bygget er plassert etter Boligpartners bestemmelse uten godkjent opparbeidet tomt, med et avvik på 2 meter i to retninger og i strid med nabovarsel og eieres opprinnelige plassering. I tillegg har nabo Breivoll klaget på feilplasseringen FØR bygging av tiltaket startet uten at det ble beordret byggestopp inntil saken ble ferdigbehandlet.

Med dette skrivet mener jeg på vegne av grunneier(min mor) at bygget må rives og plasseres slik at det tilfredsstiller feltets reguleringsplan og sist, men ikke minst saksbehandles etter gjeldende lover og forskrifter. Jeg vil at alle som kjøper seg tomter i mitt framtidige hyttefelt skal føle seg trygge på at regel- og planverk blir fulgt slik at dette til sammen utgjør en forutsigbarhet de kan stole på ved å etablere seg i Stortrehaugveien.

Med hilsen

Gerd Janne Husby

Som fylkesmannen har skrevet ganske klart og tydelig på side 7, siste avsnitt, og øverst på side 8, manglet det faktiske forutsetninger i form av målsatt tegninger, profiler m.v. for å kunne se hva kommunen egentlig tar utgangspunkt i når de vurderer denne saken.

Breivoll kan ikke se at situasjonen er annerledes nå. Heller ikke nå pekes det på reelle målangivelser, kart og snittegninger m.v. som etter klagers oppfatning kan gi leseren en reell mulighet for å kontrollere at riktig faktum er lagt til grunn.

Utgangspunktet for at det ble gitt pålegg om ny søknad, samt forelegg i brev fra kommunen til søker av 08.02.2016, er heller ikke gjengitt på en klar måte. For å kunne måle, eller for den saks skyld ha noen mening om fordeler og ulemper, må man kunne se ting i forhold til hverandre. Det ikke er mulig i denne saken basert på dette vedtaket, herunder saksfremlegget.

Det vises altså ikke til hvorfor bygget ble plassert feil i forhold til den opprinnelige tillatelsen som i sin tid ble gitt. Det skrives ikke noe om forskjellene og de eksakte målene i horisontal- og vertikalplanet. Med andre ord skrives det intet om hvor mange meter bygget ligger feil.

Fylkesmannen har i sitt brev side 7 i sitt avsnitt om Vurderingstema listet opp flere eksempler på forhold som er relevante å drøfte. Denne delen av saken – som er essensen – har kommunen enten oversett eller ikke forstått, og uansett ikke drøftet i sin behandling.

Det er heller ikke skrevet noe om betydningen av at man har et vinkelrett oppløft som rager ca. 80 cm. over langsgående møneretning, og som da selvsagt påvirker utsikten til naboene selv om dette er viktig i forhold til planbestemmelsene.

#### **Saksbehandlingen:**

Saksbehandlingen lider av de uklarheter og feil i faktumgrunnlag som er omhandlet ovenfor, noe som fører til en viss dobbeltbehandling av spørsmålene i disse to avsnittene.

Hvorfor man nå ikke lenger synes at det er viktig at kommunen ikke ble tilkalt for utstikking som de skal etter planbestemmelsene er fremdeles ikke noe tema i saken. Det er også uenighet om hvor mange meter feil bygget ligger i forhold til godkjent plassering, men kommunen har i to ulike brev skrevet at bygget er plassert 2 meter feil i to retninger.

Dette, sammen med det faktum at man mangler referanser til snitt, kartgrunnlag og tegninger for øvrig som gir en pekepinn om hva man snakker om, gjør at saksbehandlingen nå er like kritikkverdig som den har vært siden Breivoll begynte å klage i anledning denne byggesaken.

Det er heller ikke tematisert hvorfor man i sin tid mente at bygget var plassert feil og ga pålegg om ny søknad, selv om formålet var endret også da. Breivoll kan ikke forstå at man ikke tematiserer grunnlaget for at man fra utbyggers side måtte søke om dispensasjon, og hvorfor man ikke mener det er feil i dag det man mente var feil i fjor.

Begrunnelsen for at man ikke følger planen er etter Breivolls oppfatning det viktigste å tematisere. Det er også på tide å få vite hvorfor man ikke pålegger denne utbyggeren de samme plikter til å begrunne, og å dokumentere, sin søknad som alle andre må.

#### **Rettsanvendelsen:**

Kommunen behandler fremdeles spørsmålet om plasseringen av bygget vertikalt og horisontalt som om det gjelder andre regler for bolighus enn for hytter.

Breivoll vil vise til det fylkesmannen skriver om dette på side 6 øverst. Bygget er tillatt brukt som bolig, men planbestemmelsene i denne planen gjelder for øvrig.

Søknaden inneholder intet om hvorfor man skal gi dispensasjon. Kommunens vedtak inneholder derfor etter Breivolls oppfatning til dels inhabiliserende vurderinger av faktiske omstendigheter og grunnlag som søker skulle ha bragt inn for en nøytral vurdering.

Det er som ovenfor skrevet ikke slik at hvor hytta er plassert på tomten, byggets utforming i høyde og bredde skal behandles annerledes selv om selve bruken av bygget som sådan er tillatt endret fra hytte til bolig. Dette blir feil rettsanvendelse.

Kommunens argumentasjon under avsnitt «oppsummering», etterlater i tillegg tvil om man egentlig mener at plasseringen trenger dispensasjon fra planen.

Rissa kommune har uansett ikke forklart hvorfor det skulle gjelde andre regler i forhold til dispensasjonsvurderingen nå, enn om det fortsatt skulle vært fritidsbolig.

Kommunen dispenserer i denne saken fra en ganske ny plan, og det finnes i tillegg boligtomter til salg ikke langt unna denne eiendommen. Dette må også begrunnes.

Oppsummeringsvis vil Breivoll avvise at det gjelder andre regler i forhold til hensynet til naboer etc. for bolig enn for hytter. Dette er en reguleringsplan der formålet er hytter. Dette er ikke endret. Det sier man jo for så vidt også selv da man ikke hadde tegninger over bygget da man innvilget bruksendringen.

En gjentar at når man tillater tverrgående møneretning, og i tillegg et elevert oppløft, så må dette forklares med utgangspunkt i planbestemmelsen og hvorfor den er tatt inn i planen slik den er. Angivelsene av hyttenes plassering i selve reguleringskartet er muligens ikke klare, men de fleste bygg som var oppsatt, eller påbegynt, da denne aktuelle hytta ble planlagt, hadde alle felles møneretning og samsvarende innretning i terrenget. Hvorfor dette ikke følges i denne saken er etter Breivolls oppfatning også gjenstand for dispensasjonsbehandling.

En gjentar at det er en sammenheng mellom bestemmelsene i planen mht plassering og møneretning, og saltaksbestemmelse som ikke er kommentert overhodet.

Avslutningsvis vil Breivoll også understreke at det utvalget skriver om betydningen av å bygge først og sist i et feil ikke er relevant i behandlingen av spørsmål om dispensasjon. Om hun har bra nok utsikt er også et uttrykk for en subjektiv oppfatning som ikke har noen mening i denne saken.

#### **Konklusjon:**

På denne bakgrunn ber man om at kommunens vedtak oppheves.

Breivoll vil kreve sakskostnader dekket i medhold av forvaltningsloven.

Med vennlig hilsen

Per Wold  
advokat

Direkte e-post: per.wold@advhuset.no