



ADVOKATGÅRDEN
SVANEM, RØLI, BERG & SLAATSVEEN

18 FEB 2019

MOTTATT

*Advokater (MNA)
i kontorfellesskap:*

*Torfinn K. Svanem
Arve Røli
Anne-Marie Berg
Synnøve Slaatsveen*

Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13

7100 RISSA

Vår ref.: 7992/AR/AR

Dato.: 14.02.2019

Sak – 2018/6012 - Klage på vedtak – Sjøgata 6, gnr 170 bnr 35

Det vises til Arealutvalget for Indre Fosen kommune sitt vedtak av 22. januar d. å. hvor det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av rømningsvei, takterrasse og trapp på følgende vilkår:

Rekkverk på takterrasse og trapp skal utformes på en enkel måte å ha samme farge som brygga for øvrig. Hvitt rekkverk tillates ikke. Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 29-2. Det bør vurderes å erstatte dør i rømningsvei med port som fylkeskommunen anbefaler.

Vedtaket påklages på grunn av feil ved saksbehandlingen og rettsanvendelsen.

Vedtaket ble kjent for klager 1. februar og klagen er rettidig.

Andre kulepunkt i vilkårene er formulert som en anbefaling og ikke som et vilkår for tiltaket. Det er uklart om etablering av port er et vilkår for tiltaket. Uklare vilkår utgjør en saksbehandlingsfeil.

Vedtaket er videre i strid med fylkeskommunens anbefaling som viser til tidligere uttalelse og at det ikke er fremkommet nye momenter i saken. Kommunens tolkning av fylkeskommunens innspill er ikke korrekt når det legges til grunn at avviket mellom søknaden og fylkeskommunens faglige råd i realiteten er rekkverket og fargen på dette.

Det framgår av reguleringsplanen at eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet skal bevares og istandsettes, dette må gjøres på en slik måte at husenes målestokk, takform opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Tilbygget har flatt tak mens brygga har saltak. Dette er i strid med reguleringsplanens bestemmelser om at tilbygg skal tilpasses eksisterende bygg med hensyn til form. Avviket i forhold til dette vilkåret er ikke nærmere omtalt i vedtaket.

Vedtaket legger til grunn at tiltaket dels er begrunnet i hensynet til forsvarlig rømning fra bygget ved brann og at fordelene derved er større enn ulempene for strandsonen. Det er feil rettsanvendelse når det ikke vurderes om hensynet til forsvarlig rømning kan tilfredsstilles ved en typisk rømningstrapp jf fylkeskommunens uttalelse. En forsvarlig rømningsvei vil

kunne etableres uten et tilbygg. Kommunen synes å ha lagt til grunn som en forutsetning at det skal tillattes et tilbygg med flatt tak før det er tatt stilling til om det skal gis dispensasjon fra pl. § 1-8. Dette samme gjelder ved vurdering i forhold til bestemmelsenes punkt 6.5. I forhold til sistnevnte punkt er det lagt til grunn at det ikke eksisterer andre løsninger som ikke vil gå på bekostning av løsningen for øvrig og som vil bli mindre fremtredende enn omsøkte løsning. Dette er feil rettanvendelse.

Ut fra tegningene vedlagt søknaden framstår det som at to dører på sørsiden av bygget er borttatt. En av disse dørene førte til en innvendig trapp til andre etasje. Denne kunne ha vært benyttet som nødutgang. Endringene er ikke omsøkt og heller ikke omhandlet i kommunens vedtak. Manglende vurdering av dette forhold utgjør en feil ved kommunens saksbehandling.

Ved avveiningen av om dispensasjon skal gis er det vektlagt at brygga er en del «modernisert» gjennom tidligere tiltak. Dette er ikke korrekt rettsanvendelse. Formålet med å vedta bestemmelser for bevaringsverdige bygninger er at byggenes utseende skal opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Det vil være i strid med dette hensyn å vektlegge tidligere endringer i bryggens form og fasade. Dette gjelder uavhengig om dette er gjort etter søknad og dispensasjon eller uten lovlig vedtak. Det vedtatte formålet synes å ta høyde for at det tidligere er gjort endringer, men at slike tiltak mest mulig skal tilbakeføres. Kommunens vurdering av om tiltaket skal tillates bygger på en motsatt forståelse ved at tidligere endringer er argument for å gi dispensasjon til nye endringer.

Det vises for øvrig til at i opprinnelig søknad ble bygges størrelse oppgitt til 7 ganger 2,5 m, men ble bygd med 8 ganger 2,4 med flatt tak til tross for at det ble søkt om saltak. Dagens søknad er 9,2 ganger 4 meter md flatt tak.

Kommunen har vurdert at vedtaket ikke medfører er fare for presedens for den øvrige del av bryggerekken. En slik vurdering framstår dårlig fundert gitt ovenfor omtalte resonnement hva gjelder betydning av tidligere endringer. Kommunen synes også å legge til grunn et kort tidsperspektiv når det vises til at det ikke drives servicenæring i de andre bryggene. Gjøres lempinger for en brygge vil dette være et argument også for andre søknader om endring. Kommunens kriterier for å gi dispensasjon er så uklare at det er vanskelig å finne veiledning i vurderingene. Dette gir grunnlag andre søknader ut fra rene tidsnære formålsbetraktninger. Det finnes for øvrig et serveringssted til i bryggerekken slik at kommunes vedtak bygger uriktig faktisk grunnlag.

Kommunen har lagt til grunn at støyforholdene i mindre grad blir påvirket av etablering av takterrasse. Dette er ikke korrekt. Terrassen er i aktiv bruk i sommerhalvåret og lyden bærer klart lengre når den foregår på terrassen enn på bakkenivå.

Det anføres at dispensasjonen er i strid med hovedformålet med bevaringsbestemmelsene i reguleringsplanen, jf pl § 19-2 annet ledd første alternativ. Dispensasjon er også i strid med § 19-2 tredje ledd i det fylkeskommunen har uttalt seg negativ til planene.

Det nedlegges slik påstand

Ankeutvalgets vedtak i sak 2018/6012 av 22. januar 2019 oppheves.

På vegne av Leif K. Johansen kreves sakens kostnader erstattet.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Arve Røli', written in a cursive style.

Arve Røli
Advokat