



simonsen
vogt wiig

Rissa kommune
Rådhusveien 13

7100 RISSA

Ansvarlig advokat:
Kristian Nordheim

Vår referanse:
8147

Deres referanse:

Trondheim
23. april 2013

Søknad om oppføring av sjøhus/uthus med brygge på gnr. 170 bnr. 309 og 320 i Rissa kommune, herunder søknad om dispensasjon

På vegne av Wiggo H. Johansen søkes herved om oppføring av brygge på eiendommene gnr. 170 bnr. 309 og bnr. 320 i Rissa. Videre søkes om dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 19.

1. Søknad om oppføring av sjøhus/uthus med brygge

Wiggo H. Johansen har i en årrekke arbeidet med tillatelse til oppføring av brygge på sine 2 eiendommer gnr. 170 bnr. 309 og 320 i Rissa. Første søknad ligger så langt tilbake som i år 2000/2001. Den gang ga Rissa kommune tillatelse til oppføring av brygge, men satte som vilkår for igangsettingstillatelse at det ble sikret adkomstrett til eiendommen.

I årene deretter har Wiggo Johansen gjennom flere prosesser, herunder i rettsapparatet, etter hvert fått på plass så vel tinglyst rett til adkomst til de berørte parsellene som tinglyst hjemmel til begge parsellene. Hjemmelen til gnr. 170 bnr. 320 ble tinglyst så sent som 4. september 2012.

Jeg vil særskilt nevne at det forut for fradelingen av bnr. 320 fant sted en klagebehandling av selve delingssaken. Den ente med at fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 07.02.2012 fattet endelig vedtak om at Rissa kommunes vedtak av 20. juni 2011 (sak 121/11) om dispensasjon for og tillatelse til fradeling av et restareal fra gnr. 170 bnr.1 (bnr. 320), stadfestes. I nevnte vedtak ble begrunnelsen for dispensasjon særskilt gjennomgått og fylkesmannen kom frem til at kommunens vurdering om å gi dispensasjon var tilstrekkelig. Fylkesmannens vedtak av 07.02.2012 er stilet til Rissa kommune og forutsettes derfor kjent for kommunen. Jeg viser til vedtakets side 3, siste avsnitt følgende hvor spørsmålet om dispensasjon særskilt er vurdert.

Den 23.06.2010 ble det gjennomført en forhåndskonferanse i Rissa kommune i anledning ny søknad om oppføring om brygge. Foranlediget av at det har vært nødvendig å få på plass hjemmelen til også bnr. 320 har det tatt tid å få fremme søknaden. Den fremmes imidlertid nå. I referatet fra forhåndskonferansen er det redegjort for sakens historie. Jeg nøyer meg derfor i denne omgang med å legge med kopi av referatet.

Bratterkaia 17 b
Postboks 1280 Pirsenteret
7462 Trondheim
T + 47 73 84 58 00
F + 47 73 84 58 01
E-post: post.trondheim@svw.no

Org. nr. 985 851 514 MVA
www.svw.no

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS

Hva særskilt angår tiltaket bemerkes at det denne gang søkes oppføring av en brygge med en sterkt forminsket størrelse på flytebrygge og leider. Brygga er også forminsket i bredde, men lengde er beholdt for at vannstanden skal nåes med flytebrygge. For øvrig vises til selve søknaden med vedlegg.

Under forhåndskonferansen ble det fra kommunens side uttrykt ønske om at bygningskroppen mer eller mindre må flukte de øvrige bryggene i bryggerekken. Samtidig ble det fremhevet at rettighetene til naboene må hensyntas, herunder naboens rett til å trekke opp båter. For å ivareta naboens rett til båtøpptrekk er det nødvendig å legge bygningskroppen utenfor de nærmeste bryggene i bryggerekken. Dette representerer allikevel intet stilbrudd all den stund også flere andre brygger i samme område er lagt utenfor nærliggende bygningskropper.

Jeg finner grunn til å bemerke at det tidligere sto et notheng (Blålagets notheng) på det arealet hvor det nå søkes oppføring av sjøhus/uthus med brygge. Foto som viser det gamle nothenget ligger som vedlegg til søknaden.

Søkeren er kjent med at det fra kommunalt hold er gitt uttrykk for at det primært ønskes etablert større anlegg av flytebrygger. For ordens skyld bemerkes derfor at søkeren ikke har innvendinger mot at det anlegges flere brygger enn 1 enkelt brygge i forlengelse av leideren til sjøhuset.

2. Dispensasjonssøknaden

Angjeldende eiendommer er uregulert. I kommuneplanens arealdel er området vist som byggeområde med plankrav. Tillatelse til oppføring av brygge kan således ikke gis før det gis dispensasjon fra plankravet.

I søknaden er søkt om dispensasjon. Jeg skal begrunne søknaden nærmere:

- Reglene om dispensasjon er gitt i plan- og bygningslovens § 19. Vurderingen av hvorvidt dispensasjon kan gis må foretas med hjemmel i § 19-2 hvor det bl.a. heter at:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

- Rissa kommune har allerede gjort de nødvendige vurderinger av spørsmålet om dispensasjon da kommunen i vedtak av 20. juni 2011 i sak 21/11 ga dispensasjon fra plankravet og tillatelse til fradeling av bnr. 320. Hertil kommer at tilsvarende vurdering ligger bak fradelingen av bnr. 309, samt tillatelse til oppføring av brygge som ble gitt i 2001.

Fylkesmannen har vurdert kommunens vurderinger som tilstrekkelige for å gi dispensasjon. Når tiltaket i tillegg hensyntar naboens rett til båtøpptrekk på tilfredsstillende vis, at den nye bryggen "tetter igjen"

det siste hullet i bryggerrekken, må det være åpenbart at dispensasjon kan gis.

- For øvrig hitsettes fra kommunens vurdering ved behandlingen av dispensasjonssøknaden i anledning fradelingen av bnr. 320:

"Veirett til resten av arealet er gitt i lagmannsretten og anses i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Den meste relevante vurderingen i denne saken er hvorvidt det bør foreligge en reguleringsplan for fradeling og eventuelt om arealet har adkomst. Kommunen har vurdert at reguleringsplanen er uhensiktsmessig på grunn av at området så å si er nedbygd og at adkomstrett er på plass."

Prosjektet, bortsett fra flytebrygga, ligger innenfor egen grunn (Marbakken). For ordens skyld søkes allikevel om dispensasjon fra arealbrukskategorier i sjø for det tilfellet at det anses nødvendig.

Søknaden om tillatelse til tiltak med bilag følger vedlagt. Kontakt gjerne søkeren direkte, med kopi til meg, så fremt det er behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Kristian Nordheim
Advokat

Gjenpart: Wiggo H. Johansen

Vedlegg