



ØVERBØ GJØRTZ

Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

postmottak@indrefosen.kommune.no
tore.solli@indrefosen.kommune.no
anne.lise.saetre@indrefosen.kommune.no

Vår ref:
129708/560882/MOP

Deres ref:
2020/3403

Ansvarlig advokat:
Marina Opstad

Molde,
6. april 2021

SUND TERRASSE - GNR. 124 BNR. 376, 379 OG 380 - ANMODNING OM ULOVLIGHETSOPPFØLGING - FORHOLDET TIL KJØREVEI OG P-PLASSER MELLOM TERRASSEHUSENE

1 INNLEDNING

Vårt kontor bistår Svein Agnar Frøseth («**Frøseth**»), eier av Sund Terrasse 44 i Rissa (gnr. 124 bnr. 380 snr. 3). Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Sund Terrasse (2003).

Frøseth sendte den 22. oktober 2015 første brev til daværende Rissa kommune. I brevet ble det fremholdt at det er opparbeidet asfalterte kjøreveier mellom de tre rekkehusene, som både brukes til kjøring med bil og som det parkeres langs – dette i strid med gjeldende reguleringsplan. I planen er det fastsatt at det kun skal være smale gangstier *mellom* husene, samt en gangsti (F4) med mulighet for sporadisk bilkjøring *rundt* terrassehusene.

All den tid det er opparbeidet kjøreveier mellom husene, biloppstillingsplasser ved leilighetene og både veiene mellom og rundt terrassehusene blir brukt til bilkjøring til og fra boligene, anmodet Frøseth kommunen om å endre reguleringsplanen i tråd med det som faktisk var bygd. Frøseth ba om at etablerte veier *mellom* terrassehusene fikk status F4 (felles gangareal), som for veien *rundt* terrassehusene, hvor det gjennom planbestemmelsene er åpnet for at gangarealet kan benyttes som kjøreveg ved av-/pålessing.

Bakgrunnen for Frøseth sin anmodning var at han selv, og flere av de andre eierne av seksjoner i bakkene, hadde kjøpt og betalt leilighet med den forutsetning at det var mulighet for biladkomst til leilighetene og mulighet for å parkere utenfor leilighetene. Arealet var opparbeidet i tråd med denne forutsetningen, og har blitt brukt slik siden 2005. I etterkant ble det uenighet i sameiet – knyttet til bruken av veiarealet mellom terrassehusene. Frøseth vurderte det slik som hensiktsmessig å få en avklaring av forholdet – slik at seksjonseierne kunne få oppklart forholdet før eventuelt videresalg, samtidig som forholdet ble brakt på det rene offentligrettslig.



Ved brev av 12. november 2015 orienterte kommunen om at reguleringsplanen og selve utbyggingen var godkjent i perioden 2003 – 2005, og at de dermed ikke ville starte noe arbeid med å endre gjeldende reguleringsplan for Sund Terrasse. Til tross for dette innrømte kommunen at plan for opparbeidelse av uteområdet ikke hadde fulgt byggesøknadene, og at kommunen slik ikke hadde tatt særskilt stilling til blant annet forholdet til veier. Kommunen vurderte det likevel slik at de hadde godkjent arbeidene slik de var utført.

I perioden mai 2020 til mars 2021 har det vært en omfattende brevkorrespondanse mellom Frøseth, Statsforvalteren, Indre Fosen kommune og styret i sameiet Sund Terrasse vedrørende denne saken. Herunder viser jeg til e-poster fra Statsforvalteren av 18. mai 2020 og 12. februar 2021, brev/e-poster fra Frøseth den 21. september, 27. november og 3. desember 2020, samt 25. februar og 1. mars 2021, brev fra sameiet Sund Terrasse av 22. februar 2021 og brev fra kommunen av 24. november 2020, 18. februar og 30. mars 2021.

Status i saken er at Indre Fosen kommune ikke ønsker å foreta endring av reguleringsplanen av eget tiltak, men har anmodet sameiet eller Frøseth om å eventuelt sende inn et forslag til endring av planen. Statsforvalteren har bedt kommunen som plan- og bygningsmyndighet om å følge opp saken på eget initiativ, dersom det ikke er samsvar mellom reguleringsplanen for Sund Terrasse og faktisk bygd situasjon.

2 ANMODNING OM ULOVLIGHETSOPPFØLGING

Av plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-1 følger det at kommunen har en generell plikt til å forfølge ulovligheter. Bestemmelsen inneholder ikke noe vesentlighetskrav, også mindre vesentlige overtredelser omfattes.

Sivilombudsmannen har uttalt at kommunen ikke har en skjønnsmessig adgang til å unnlate å følge opp ulovlige forhold, bortsett fra de rent bagatellmessige.

Kommunens plikt til å forfølge ulovligheter innebærer også et visst krav til fremdrift i forfølgingen. Kommunen har et ansvar for å ha tilstrekkelige ressurser og kompetanse til å håndtere saker etter pbl. Sivilombudsmannen har uttalt at plikten til å gi foreløpig svar og god forvaltningsskikk om å orientere partene underveis i saken – også gjelder overfor den enkelte borger som har henvendt seg til kommunen om et mulig ulovlig tiltak.

I dette tilfellet har Frøseth over en femårsperiode henvendt seg til Rissa / Indre Fosen kommune om at det sannsynligvis er utført et ulovlig tiltak i tilknytning til området Sund Terrasse – ved at det er etablert kjøreveier rundt og mellom terrassehusene, som ikke bare brukes som kjøreveg ved av-/pålessing, men til kjøring og parkering på hverdagsbasis.

All den tid arealet rundt terrassehusene er satt av til gangareal (F4), og kun skal kunne brukes til kjøring ved av-/pålessing, er det i strid med planen å bruke arealet til kjøring og parkering uten at dette er knyttet til av-/pålessing.



Hva gjelder arealet mellom byggene, skal dette ifølge plandokumentene være beplantet terreng med smale gangstier, uten mulighet for bilkjøring. Det er ikke vist kjørevei på dette arealet i gjeldende plankart.

I byggesaken har utbygger ikke søkt om å etablere bredt gangareal som kan brukes til kjørevei mellom byggene, det er heller ikke søkt om etablering av biloppstillingsplass utenfor leilighetene i bakkene. Dette er bekreftet av både Rissa og Indre Fosen kommune.

I følge pbl. § 20-1 bokstav l) er anlegg av veg og parkeringsplass omfattet av byggesaksbestemmelsene. Slik tiltak skal følgelig omsøkes og vurderes av bygningsmyndighetene. Materielle krav for tiltakene fremgår av pbl. § 30-4 som på generelt grunnlag fastsetter at bestemmelser gitt i eller i medhold av loven gjelder så langt de passer.

All den tid anleggelse av vei og biloppstillingsplasser ikke er omsøkt, er det på det rene at kommunen ikke har godkjent den utførelse som arealet har i dag. Tiltaket er i strid med plan og er ikke godkjent verken gjennom planendring eller dispensasjonsbehandling. Tiltaket er følgelig ulovlig. Forholdet må på dette grunnlag rettes.

Flyfoto av dagens situasjon:



Både kjøreveien som går rundt terrassehusene og mellom byggene er asfaltert. Bredden på veien rundt terrassehusene har varierende bredde på mellom ca. 4 – 5 m, mens veiene mellom byggene har en bredde på mellom ca. 3,15 – 4 meter. Flyfoto viser at asfaltert plass foran inngangspartiene blir brukt som biloppstillingsplasser.



I planprosessen knyttet til reguleringsplan for Sund Terrasse var det forutsatt at kjøring nært Strømmen skulle begrenses på grunn av fuglereservatet som ligger om lag 40 m nedenfor. Garasjeplasser var derfor plassert på oversiden av husene. I punkt 3 nedenfor er det foretatt en gjennomgang av historikken knyttet til planprosessen og byggesaken.

Vi finner særlig grunn til å peke på at forslagstiller i planomtalen inntok følgende om arealet rundt terrassehusene:

«Gangveg innreguleres med 4 m bredde langs deler av B1 for at beboere kan benytte bil for av- og pålessing.»

Videre ble det skrevet følgende om arealet mellom terrassehusene:

«Interne gangveger og snuplasser (i sør) etableres mellom byggene i B1.»

På bakgrunn av at området synes opparbeidet og brukt annerledes enn forutsatt i reguleringsplanen, og dette ikke er tatt stilling til i byggesaken, anmoder vi Indre Fosen kommune om å følge opp saken med bakgrunn i pbl. § 32-3.

Det forventes at kommunen forhåndsvarsler sameiet Sund Terrasse om at kommunen vil vurdere å vedta pålegg om retting av det ulovlige forholdet, dersom sameiet ikke søker om å få godkjent veiene slik de er etablert.

Plan- og bygningsmyndighetene vil etter mottak av søknad kunne få tatt stilling til tiltaket og vurdere det opp mot omgivelsene, naturmangfold og allmenne interesser.

I dette tilfellet har anleggene vært etablert i om lag 15 år, og synes ikke å ha hatt en negativ effekt på fuglereservatet. Det er slik i alle parter interesse at tiltakene blir omsøkt og godkjent som bygd.

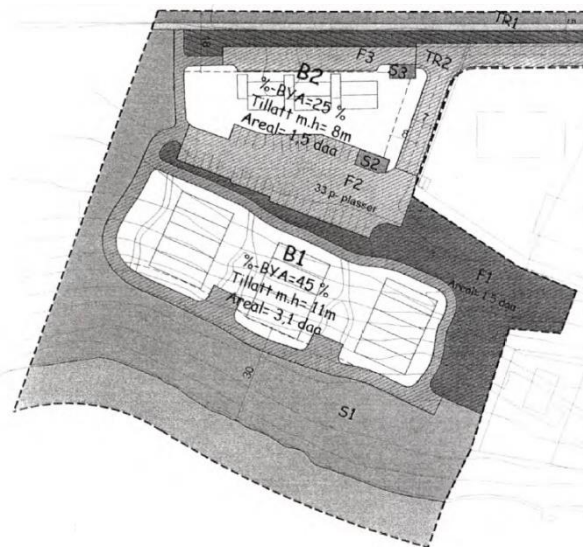
3 HISTORIKK

3.1 Reguleringsplanforslaget og innledende behandling (2002)

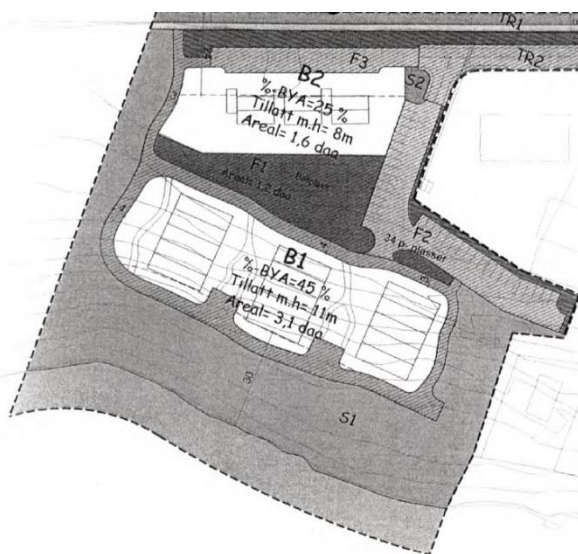
I april 2002 fremmet Idecon AS to forslag til reguleringsplan for Sund Terrasse på vegne av oppdragsgiver Høgåsen Boligselskap AS. Planområdet var et landbruksområde mellom riksveg 718 og Strømmen fuglefredningsområde i Rissa sentrum. Planforslaget bestod av tre terrassehus med seks leiligheter (B1), samt tre kjedede boliger (B2).



Alternativ A:



Alternativ B:



Av planomtalen fremkommer det følgende som felles for begge planinitiativer:

«Gangveg innreguleres med 4 m bredde langs deler av B1 for at beboere kan benytte bil for av- og pålessing. Interne gangveger og snuplasser (i sør) etableres mellom byggene i B1.» vår understrekning.

Vedlagt planforslagene fulgte fasadetegninger og terrengsnitt. Nedenfor følger et utvalg tegninger. Felles for begge planinitiativ er utformingen av terrenget mellom terrassehusene:





Forslagsstiller justerte i etterkant de to alternative planforslagene A og B, og utarbeidet planforslag C hvor parkeringsareal var trukket til siden og lekeareal lagt sentralt i midten. Planforslaget ble behandlet av kommunen i møte 22. mai 2002, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 28. mai – 14. juli 2002.

Alternativ C:





I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn merknader både fra daværende Naturvernforbundet i Rissa og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, samt Fylkeskommunen.

Naturvernforbundet gikk mot planforslaget og pekte på at det ikke kunne aksepteres at terrassehusene ble plassert 30 m og adkomstvei 25 m fra Strømmen fuglefredningsområde.

Fylkesmannen stilte vilkår om at bebyggelsen måtte plasseres med en minsteavstand på 50 m fra Strømmen, i tillegg til at det måtte etableres en vegetasjonsskjerm mellom boligområdet og Strømmen. Videre ble det stilt vilkår om at krav om støydempende tiltak måtte tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Etter nærmere vurderinger av saken, kom plankontoret og forslagsstiller til at det kun var mulig å øke avstanden til Strømmen fuglefredningsområde med 5 meter, dette sett opp mot at enhver justering ville redusere kvalitetene for bomiljøet, landskapet, barns interesser for et sentralt lekeområde, prosjektøkonomi og geoteknikk. Konfliktspørsmålet ble forelagt det faste utvalg for plansaker den 27. august 2002.

Den 5. september 2002 ble det avholdt drøftingsmøte mellom Rissa kommune og Fylkesmannen. Her ba Rissa kommune om en ny vurdering av fylkesmannens uttalelse til reguleringsplanen for Sund Terrasse, knyttet til miljøvernavdelingens vilkår om en 50 m buffer mot Strømmen fuglefredningsområde.

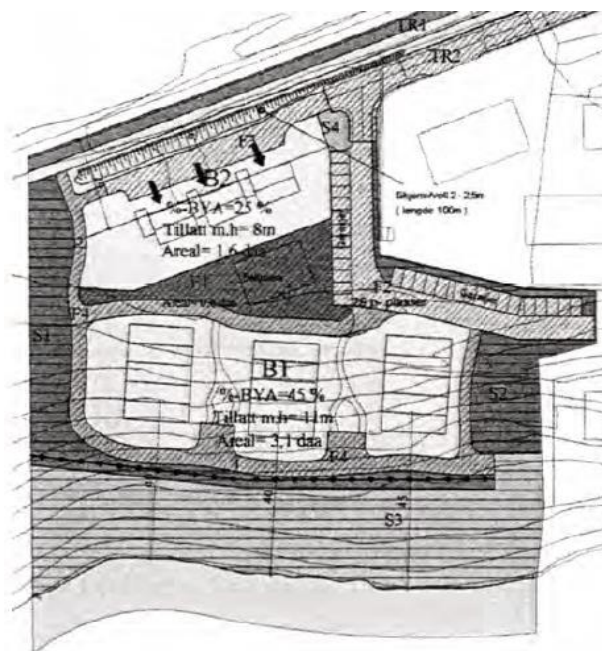
Etter en nærmere vurdering, kunne ikke Fylkesmannen se at det var kommet frem ny informasjon som tilsa at det var grunnlag for å endre tidligere uttalelse. Vilkåret om en byggegrense mot Strømmen fuglefredningsområde på minimum 50 m ble dermed stående.

Den 2. oktober 2002 ba Rissa kommune v/formannskapet om mekling med Fylkesmannen. Slik meklingsmøte ble avholdt 13. november og 2. desember 2002. Meklingen endte med enighet basert på følgende avbøtende tiltak:

- Bebyggelsen skulle flyttes 5 meter fra sjøkanten i forhold til planforslaget
- Hekkebepantning skulle utformes og kreves inntatt i reguleringsbestemmelsene
- Krav om gjerde
- Krav om vegetasjonsbelte mot vest
- Utforming av «rød strek» rundt Strømmen fuglefredningsområde som aktsomhetsgrense mot tiltak som kan forstyrre fuglelivet

På bakgrunn av meklingsresultatet utarbeidet forslagstiller den 23. januar 2003 revidert planforslag D, hvor bebyggelsen fikk en plassering på 40 m fra Strømmen (35 m fra forkant terrasse), i tillegg til adkomstvei med bredde på 5 m og gjerde nedenfor husene. Videre ble det lagt inn en 100 m lang støyvoll/skjerm i 2,5 m høyde langs riksveien.

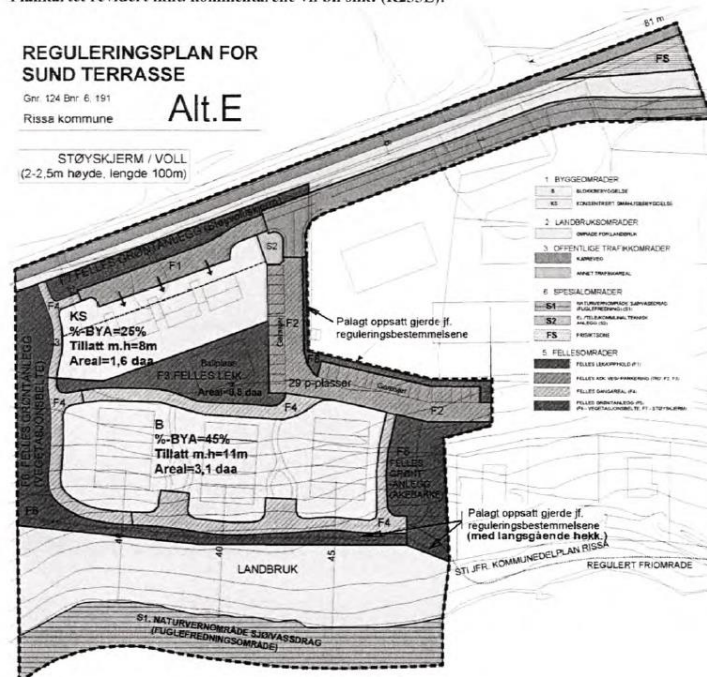
Alternativ D:



Kommunen kom den 18. mars 2003 med forslag til revidering av plankartet og kommentarer til planbestemmelsene. Dette ble benevnt alternativ E. Planforslag E ble deretter tatt opp til 2. gangs behandling i planutvalget den 2. april 2003 – hvor innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Alternativ E:

Plankartet revidert iht. kommentarene vil bli slik: (R233E):



3.2 Endelig vedtak av reguleringsplan for Sund Terrasse (2003)

Planforslag E, med bestemmelser og plankart dater 2. april 2003, ble egengodkjent av kommunestyret den 8. mai 2003.

Planvedtaket ble kunngjort overfor høringsinstansene ved brev av 10. juni 2003, samt i lokalavisen den 14. juni 2003 med en klagefrist på tre uker.

Naturvernforbundet i Rissa klaget på planvedtaket den 3. juli 2003. Klagen ble ikke tatt til følge i planutvalget sitt møte den 20. august 2003, og deretter oversendt til Fylkesmannen for endelig klagebehandling. Fylkesmannen stadfestet kommunen sitt planvedtak den 11. november 2003.

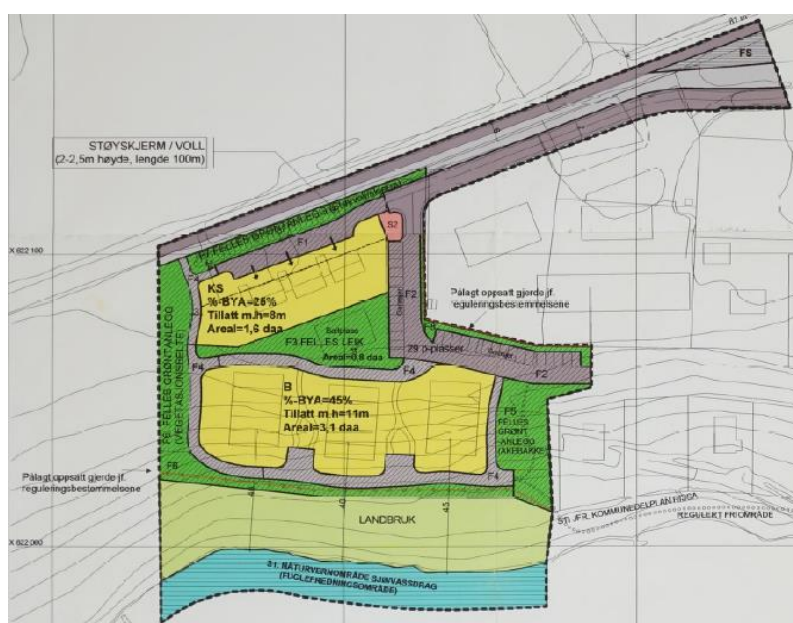
Den 7. februar 2004 ba Naturvernforbundet i Rissa Sivilombudsmannen om å vurdere kommunens reguleringsplanvedtak, samtidig ba de den 9. mars 2004 kommunen om å gi løyvet i byggesaken utsatt iverksetting. Kommunen avslo å gi byggesaken oppsettende virkning i brev av 15. mars 2004. Fylkesmannen kom til samme konklusjon i brev av 21. juni 2004.

Den 27. august 2004 kom Miljøverndepartementet til at fylkesmannen var å betrakte som habil i behandlingen av klagesaken på den egengodkjente reguleringsplanen for Sund Terrasse.

Ved brev av 14. desember 2004 la Sivilombudsmannen saken i bero uten å foreta ytterligere undersøkelser utover det som var foretatt knyttet til habilitet.

3.3 Plankart og reguleringsbestemmelser

Gjeldende reguleringsplan for Sund Terrasse har følgende plankart:





Av reguleringsbestemmelsene punkt 1.2 fremgår følgende vedrørende bebyggelsens plassering:

«Ved byggemelding av ny bebyggelse skal det leveres fotomontasje eller tværrsnitt og langsnitt som viser byggets plassering i terrenget. Ny bygningsmasse skal tilpasse seg terrenget. Byggemelding skal inneholde utenomhusplan som viser terrengkoter, grunnmurskoter, vegger m/stigningsforhold og skjæringer/fyllinger.»

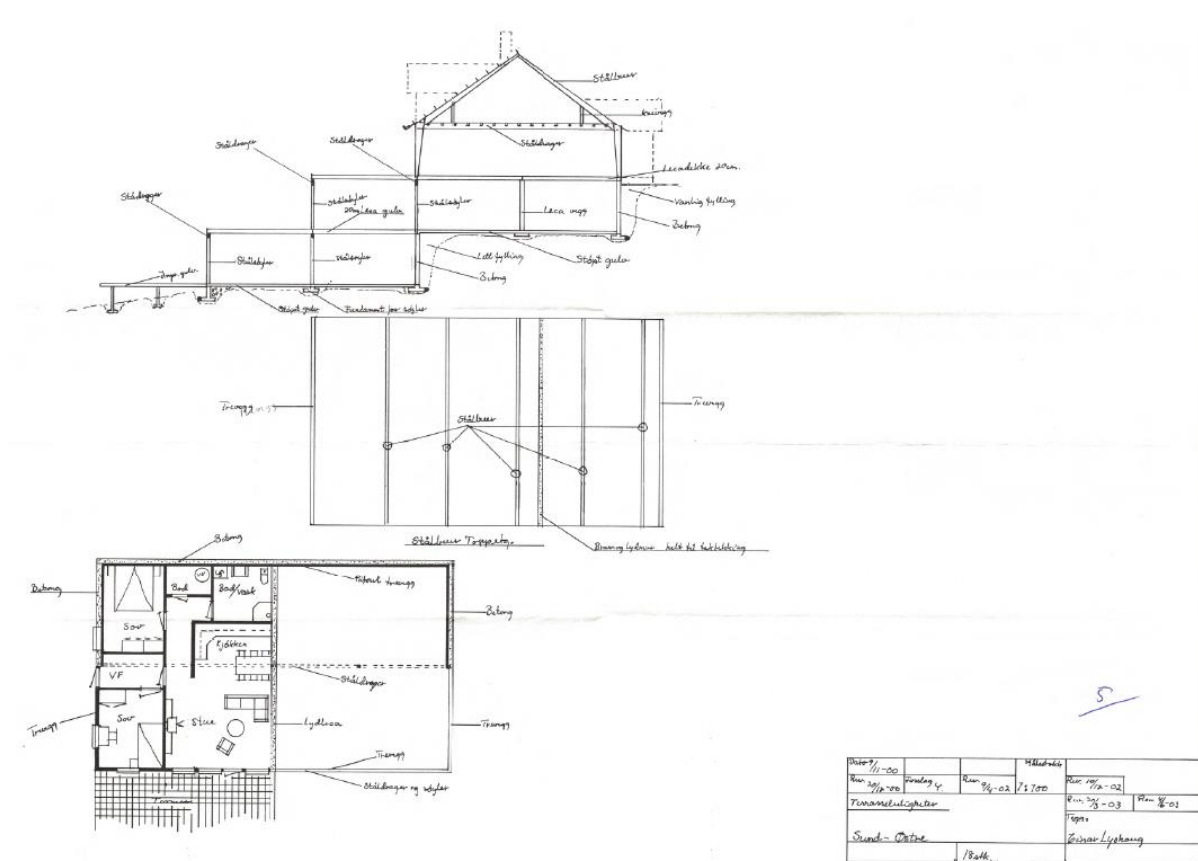
Av reguleringsbestemmelsene punkt 1.5 fremgår følgende vedrørende parkering og adkomst:

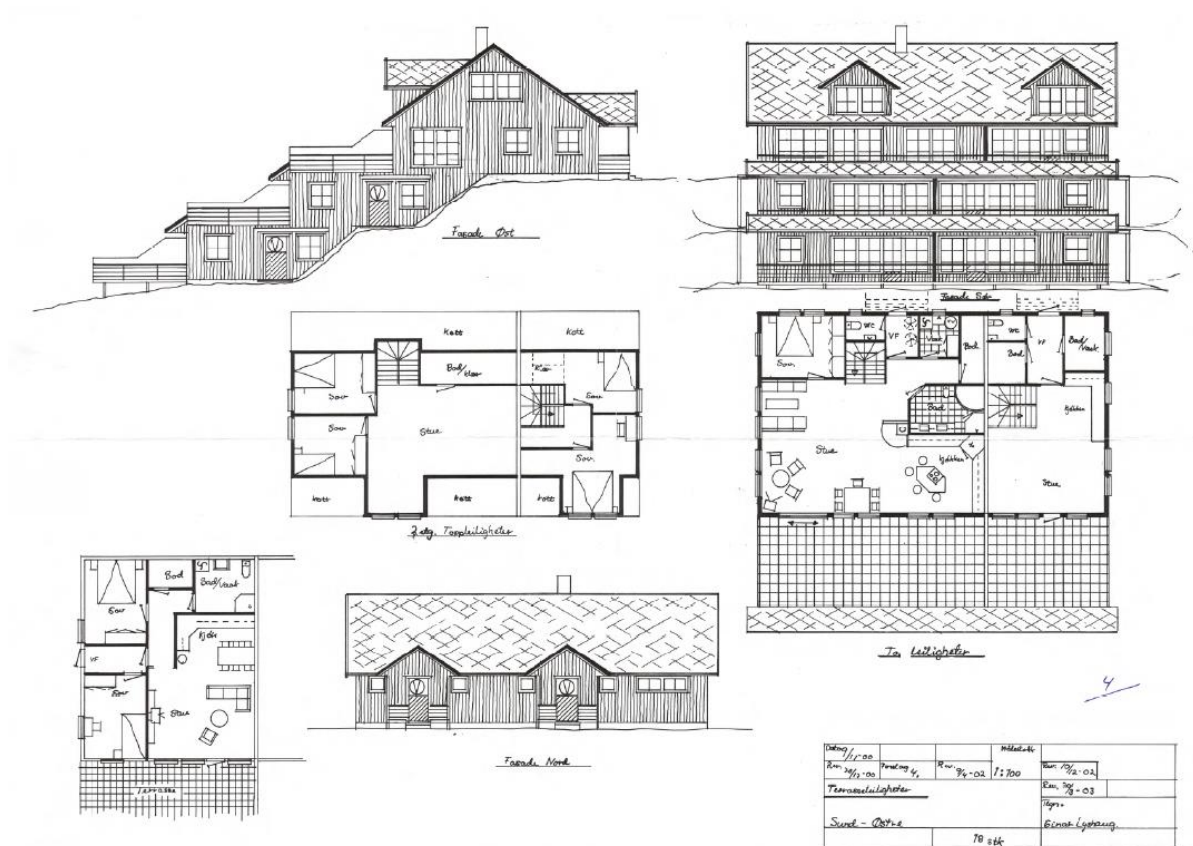
«Innregulert gangareal F4 sørvest for F2 kan benyttes som kjøreveg ved av/pålessing i tilknytning til boliger i B.»

3.4 Byggesaksbehandlingen (2003 - 2005)

Ansvarlig søker Tømrermester Lyshaug AS søkte den 18. juni 2003 på vegne av Høgåsen Boligselskap AS v/Steinar Hovd om rammetillatelse for tre terrassehus på gnr. 124 bnr. 6 og 191. Tømrermester Lyshaug AS søkte for øvrig om ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vedlagt byggesøknaden fulgte følgende tegninger:





Utover dette ble det ikke utarbeidet utenomhusplan som viste terrengkoter, grunnmurskoter, vegger m/stigningsforhold og skjæringer/fyllinger. Søknaden dokumenterte slik ikke forholdet til terrenginngrep / anleggelse av veg og biloppstillingsplass

Kommunen ga rammetillatelse den 8. desember 2003.

Utbygger søkte om igangsettingstillatelse for hele tiltaket den 11. desember 2003. Slik igangsettingstillatelse ble gitt av kommunen 26. januar 2004.

Utbygger søkte om midlertidig brukstillatelse den 21. desember 2004, 23. november 2004 og 2. februar 2005. Slik midlertidig brukstillatelse ble gitt av kommunen 6. desember 2004, 6. januar 2005 og 9. februar 2005.

Den 2. mai 2005 søkte utbygger om tillatelse for utbygging av trinn II og III, bnr. 279 og 280.

Byggetillatelse ble gitt 20. mai 2005, mens igangsettingstillatelse ble gitt 10. juni 2005.

Ferdigmelding ble innsendt til kommunen 15. desember 2005, 28. mars, 8. august og 13. november 2006, samt 30. april 2007.



Kommunen ga ferdigattest 19. desember 2005, 3. april 2006, 15. august 2006, 14. november 2006 og 15. mai 2007.

Hva gjelder rekkehusene ved riksveien, ble det søkt om oppføring av to boenheter med garasje den 3. februar 2005 og fire boenheter med garasje den 20. mai 2005. Det ble søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad og byggegrense. Tillatelse ble gitt 14. mars 2005 og 4. juli 2005. Ferdigattest ble gitt 5. juli 2005 og 8. desember 2006

4 AVSLUTNING

Som gjennomgangen ovenfor viser, er det verken i planprosessen eller i byggesaken omsøkt eller godkjent kjørevei mellom terrassehusene i Sund Terrasse. Det er heller ikke åpnet for at gangarealet rundt terrassehusene skal kunne brukes til kjøring annet enn ved på- og avlesning.

Vi anmoder på denne bakgrunn om at kommunen foretar ulovlighetsoppfølging etter pbl. kap. 32, slik at tiltakene kan bli vurdert av bygningsmyndighetene og fortrinnsvis godkjent slik de er bygd. Ved kommunens vurdering bør det tas stilling til om trafikken på veiene mellom husene skal reguleres ved skilt i stedet for med tunge blomsterkrukker som i dag.

Tiltakene kan bli lovlige ved at kommunen gir dispensasjon fra gjeldende plan, eller ved at det foretas en planendring på bakgrunn av enklere prosess, jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

Dersom kommunen som lokal plan- og bygningsmyndighet mot formodning ikke selv følger opp det ulovlige forholdet, gjøres det oppmerksom på at vi vil be Statsforvalteren som statlig myndighet om å følge opp eventuelle ulovligheter.

Da saken har pågått siden 2015, ber vi om at saken gis prioritet.

Undertegnede ønsker å bli holdt orientert om videre saksgang.

Med hilsen
Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS

Sign.
Marina Opstad
Advokat