

Fra: Ørjan Nyheim (orjan@fur.no)

Sendt: 15.06.2020 20:52:43

Til: Murvold Bjørn

Kopi: Gunn Karin Vik Helle; Jon Helle; Andreas Grøntvedt Gjertsen

Emne: FW: 5058/107/104 - DISPENSASJON - FRITIDSBOLIG - LINESMARKA

Vedlegg:

Hei

Skal prøve å [kommentere](#) på det Trine Sørgård har sendt på epost til ordfører Vibeke Stjern (ang. søknad om rammetillatelse og dispensasjon for tomt 107/104).

Har satt tiltakshaver Gunn Karin og Jon Helle på kopi, slik at de er orientert om våre kommentarer. Jeg vil også ta en prat med ordføreren om dette, ettersom det er hun som har mottatt disse «merknadene» fra Trine Sørgård.

Generelt kan vi si at disse merknadene dessverre er kommet alt for sent og på feil måte. For oss er det hele litt overraskende ettersom vi har hatt god dialog med naboene og vi har også fått skriftlig tilbakemelding på våre utsendte nabovarsel. Tiltakshaver har til og med strukket seg og bedt oss bearbeide prosjektet etter innspill vi mottok etter første runde med nabomerknader.

Vi har forståelse for at familien Sørgård er følelsesmessig knyttet til området og reguleringsplanen for hyttefeltet. Men det betyr ikke at vi ikke skal forholde oss til gjeldende lover og regler for byggesaker i Norge. Selv om familien Sørgård har fått utarbeidet reguleringsplan for å selge hyttetomter, så er det ikke slik at familien «eier planen» slik en kan tro når kommunen omtaler familien som «planeier».

Det er offentligheten, gjennom kommunen, som eier en vedtatt reguleringsplan. Det er alltid allmenhetens hensyn som veies når en i etterkant skal vurdere en byggesak opp mot en gjeldende reguleringsplan. Det er derfor en må se på fordelene med en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene opp mot eventuelle ulemper dette medfører for allmenheten.

Noen ganger er rett og slett en litt grov og unyansert reguleringsplan en begrensning for å få til et godt prosjekt med god arkitektonisk utforming og tilpasning. Det er etter vårt skjønn tilfelle i denne saken.

Vi vil benytte anledningen til å påpeke at det her kun er snakk om ett dispensasjonsforhold i byggesaken og det er takform. Plassering og utforming forøvrig er innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Vi ser av div. referater og saksfremlegg at dette kanskje ikke fremgår tydelig nok.

Vi svarer gjerne enda mer utfyllende på spørsmål knyttet til det formelle rundt byggesaken eller det faglige i den arkitektoniske utformingen av omsøkte hytteprosjekt. Det er bare å ta kontakt.

Vi ser frem til å få en avklaring på denne byggesaken så snart som mulig.

Ørjan Nyheim

arkitekt MNAL, partner

fūr arkitekter

www.fur.no // +47 988 52 714

Fra: Murvold Bjørn <Bjorn.Murvold@afjord.kommune.no>

Dato: fredag 12. juni 2020 11:06

Til: Ørjan Nyheim <orjan@fur.no>

Emne: VS: 5058/107/104 - DISPENSASJON - FRITIDSBOLIG - LINESMARKA

Hei!

Videresender mail fra planeier vedr. fritidsbolig til Helle i Linesmarka.

Med hilsen



Bjørn Murvold

Avdelingsingeniør

bjorn.murvold@afjord.kommune.no

979 86 359 | afjord.kommune.no

E-post fra og til Åfjord kommune er offentlig. Bevaringspliktig e-post arkiveres og blir synlig på postlisten.

Fra: Trine Selnes Sørgård <trine.selles.sorgard@ou.trondheim.kommune.no>

Dato: 18. mai 2020 kl. 17:58:58 CEST

Til: Stjern Vibeke <Vibeke.Stjern@afjord.kommune.no>

Emne: 5058/107/104 - DISPENSASJON - FRITIDSBOLIG - LINESMARKA

Hei Vibeke!

Sender mail som avtalt i telefonsamtale.

[https://innsyn.fosendrift.no/Innsyn-NAF/Dmb/ShowDmbDocument?
mId=43&documentTypeId=MI&sourceDatabase=NYEAFJORD](https://innsyn.fosendrift.no/Innsyn-NAF/Dmb/ShowDmbDocument?mId=43&documentTypeId=MI&sourceDatabase=NYEAFJORD)

I følge rådmannens innstilling i saksframlegg:

Sakens bakgrunn og innhold

Punkt 1. side 79

"Det søkes rammetillatelse med dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på gnr. 107/107 i Vågan hyttefelt på Linesøya"

Hytten bygges på gnr.107/1 i Vågen hyttefelt, på tomt bnr.104. Har utbygger sett på feil reguleringsplan? Vågan hyttefelt ligger også på Linesøya, men tilhører Arne Hansen.

2020-06-15 Ansvarlig søker: Her er det en liten skrivefeil i saksfremlegget til Åfjord kommune. Riktig eiendomsinfo er: gnr 107 og bnr 104.

Punkt 2. side 86

Adkomstvei

"Eier av tomt 10 og 11 har hatt dialog med grunneier Sørgård om å få lov til å gruslegge dette området over bunnledningene slik at det blir mulig med permanent biloppstilling i terrengsøkket. Grunneier er positiv til dette og opprinnelig plan var å ta med dette i denne søknaden. Det vil i så fall kreve en enkel signatur fra grunneier på en erklæring, men ettersom det ene av barna som er hjemmelshaver enda ikke er myndig vil en slik erklæring kreve gjennomgang hos overformynderiet i Trondheim kommune først. De har ikke arbeidsmøter så mange ganger pr. år, så det kan være veldig tidkrevende å få avklaring på signaturer."

Grunneierne er positiv til dette med noen forbehold som ennå ikke har vært oppe til diskusjon. Dette gjelder tinglysning og bruksrett.

Søker ble opplyst om at fylkesmannen kunne bruke noe tid på søknader, men uansett hvor lang tid de måtte bruke er ikke dette en fase i søknadsprosessen man bare kan hoppe over. Søker har med dette oversett Nikolai Sørgård som grunneier og hans rettssikkerhet.

2020-06-15 Ansvarlig søker: Før vi sendte ut første nabovarsel 25.11.2019 hadde vi telefonmøte med naboene og presenterte prosjektet muntlig. Vi avtalte videre at det var ok å sende nabovarsel per epost. Anders Sanne (107/103) og Jon Helle

(107/104) hadde opprinnelig avtalt at Helle skulle medta søknad om opparbeidelse av felles adkomstvei mellom tomtene i rammesøknaden for 107/104.

Etter dialog med Trine Sørgård ble vi enige om at dette med felles adkomstvei burde kjøres som en egen byggesak. Dette skyldes at dette tiltaket vil bli liggende på familien Sørgård sin eiendom 107/1, og vil derfor kreve samtykke og signaturer fra alle tre hjemmelshavere. Ettersom yngstesønn ikke var myndig ved utsending av nabovarsel ble vi enige med Trine Sørgård om at hun som verge kunne videreformidle nabovarsel og returnere eventuelle merknader vedr. hytteprosjektet til Jon Helle.

Dette ble også gjort og hun svarte på første nabovarsel på vegne av Nikolai pr. epost 26.11.2019.

Som ansvarlig søker har vi ikke oversett Nikolai Sørgård som grunneier og hans rettsikkerhet. Det synes vi er en drøy påstand som rett og slett ikke medfører riktighet.

Punkt 3. side 87

NABOVARSLING + MERKNADER

"Nabovarsel ble sendt ut til relevante naboer via epost 25.11.2019. Nabovarsel ble sendt til de to nærmeste hyttenaboene Sanne (107/103) og Sørensen (107/111), samt til grunneier(e) i familien Sørgård. Det er nå de tre barna til Trine Sørgård som er hjemmelshavere på eiendommen (107/1) som hyttetomtene er skilt ut fra. Den minste sønnen var ikke myndig da nabovarsel ble utsendt, men vi vurderte at nabovarsling kunne sendes likevel."

Søknader ang. Nikolai Sørgård sine eiendommer skal behandles av fylkesmannen, som det ble opplyst om på telefon til søker. Det faktum at søker vurderer at nabovarsel kan sendes likevel, til hvem?, hvorfor? og hvor? er ikke i tråd med gjeldende regler for barn under vergemål.

Nabovarsler har blitt kommentert og utdypet med referanser til en meget detaljert reguleringsplan.

Gjennom kontakt med Sverre Fjellheim på mail (både av mine døtre og meg selv), samt Bjørn Murvold noen uker senere på telefon (26.februar), ble jeg forsikret om at saken ikke kunne behandles uten at alle formaliteter var i orden. -Men her er vi altså, i en behandlingsrunde. Jeg hadde regnet med at Åfjord kommune ville rettlegge søker i dette spørsmålet.

Bjørn Murvold var også på befaring ute på Linesøya. Denne planen fikk jeg først beskjed om av hyttenaboer. Ville det ikke være naturlig at familien Sørgård også ble kontaktet?

2020-06-15 Ansvarlig søker: 107/104 er ikke Nikolai Sørgård sin eiendom, det er Jon og Gunn Karin Helle sin eiendom.

Som nevnt over så hadde vi dialog med Trine Sørgård på telefon før vi sendte ut 1.nabovarsel 25.11.2019. Vi har gjort akkurat slik vi avtalte og Trine Sørgård har svart på nabovarsel som verge på vegne av Nikolai Sørgård. Spørsmålene hun stiller om «... til hvem ... hvorfor ... hvor ...» gir rett og slett ikke mening for oss.

Vi har i ettertid dobbeltsjekket med Vergemålsavdelingen til Fylkesmannen at foresatte og verger kan komme med merknader til et nabovarsel på vegne av barn. Dette er regulert av Vergemålsloven §39, og verge skal kun ha Fylkesmannens samtykke når det gjelder disposisjoner over egen fast eiendom (kjøp / salg / pantsetting / forpakting osv.). Fylkesmannen deler vår oppfatning om at vi har nabovarslet riktig når det er snakk om barn under verge.

Ut over det er byggesaken utformet iht. krav og veiledninger i Saksforskriften.

Vi vil påpeke at vi er en profesjonell part og vårt foretak innehar sentral godkjenning i

tiltaksklasse 2 som både arkitekt og ansvarlig søker for alle typer tiltak. Det er hverken Åfjord kommune eller vi som trenger rettledning i denne byggesaken.

Ang. befaring: Familien Sørgård eier ikke lenger hyttetomten 107/104 og har dermed heller ikke lenger råderett og hjemmel der. Det er etter vårt skjønn ikke unaturlig at kommunen har befaringsrett på tomten uten at naboer varsles om dette.

Punkt 4. side 88

"Reviderte tegninger og utfyllende beskrivelser ble på nytt sendt til naboene 20.12.2019 som et «revidert, 2. nabovarsel». Familien Sørgård har ikke kommet med ytterligere merknader etter dette, så vi antar at de er fornøyde med de justeringene vi har gjort "

Så lenge søker ikke hadde kontaktet fylkesmannen valgte vi å kontakte Sverre Fjellheim, Bjørn Murvold og Erlend Aune. De to siste kastet saken mellom seg og henviste til hverandre. Ingen av de involverte hadde nok kjennskap til saken.

2020-06-15 Ansvarlig søker: Som nevnt over har det aldri vært nødvendig å sende nabovarsel til Fylkesmannen. Vi synes forøvrig denne tilbakemeldingen er litt merkelig, ettersom Trine Sørgård tross alt svarte på epost på 1.nabovarsel.

Hvis Sørgård bare hadde tatt kontakt med oss direkte kunne vi avklart dette på en ryddig måte langt tidligere i byggesaken. Når disse momentene kommer opp nå, i ettertid og såpass sent, har kommunen anledning til å avvise merknadene.

Dette er noen få punkter jeg har valgt å informere deg om Vibeke!
I all korrespondanse med søker har Terese og Helene Sørgård henvist til reguleringsplanen, men uten at alle eiere er informert er deres uttalelser ugyldige i følge fylkesmannen.
Som en ekstra kuriositet har søker valgt å legge til en liten avlang "bod" på skissen, denne befinner seg utrolig nok på familien Sørgårds tomt gnr 107/1.

2020-06-15 Ansvarlig søker: Dette er ikke riktig. Alle hjemmelshavere er nabovarslet på riktig måte, og som profesjonell part er vi veldig klar over hva som står i reguleringsplanen for hyttefeltet. Utsagnet om ugyldighet stemmer rett og slett ikke.

Som nevnt over er dette med felles adkomstvei ikke en del av denne byggesaken. Vi har tydelig forklart saksgangen i dette og vist en skisse til utforming av parkeringsplass og ladestasjon(er) for el.bil slik en kan se for seg at dette kan løses.

Mvh
Trine S. Sørgård

PS:

Jeg ser at en tidligere søknad om bygging av hytte 107/102/ Krangsås, nå har fått en gesimshøyde på 4.75 m, altså nesten 2 m for høyt. I reguleringsplanen står det tydelig at maks gesimshøyde må være høyde over mur, ikke over terreng! En mur -høyde kan være maks 0.8m og at høyde over muren kan være maks 2,8 m.

Hvordan foregår saksbehandlingen når dette er mulig? Saksbehandlingen er ulovlig og byggingen er igang.

I Krangsås saken har nabovarsel til Helene Sørgård inkludert navnet til Nikolai, som om hun var hans rettslige verge. Fylkesmannen og jeg som Nikolais verge har blitt oversett.

2020-06-15 Ansvarlig søker: Dette avsnittet omhandler ikke vår byggesak og vi kommenterer derfor ikke dette.

