



Roan Kommune

7180 Roan

Vår ref:
2015-36

Deres ref:
14670/2015/1632/75/15/4OTH

Trondheim, 09.06.2015

AD KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 32/15

Undertegnede representerer Lars og Lillian Haugrønning som eier eiendommen gnr. 75 bnr. 15 i Roan kommune. All fremtidig korrespondanse i saken bes rettet hit.

Vedtak i sak 32/15 ble mottatt av ansvarlig søker Byggmester Bugge AS 20.5.2015 og påklages herved. Klagen fremmes således innenfor fristen.

Vi vil i det følgende gi en kronologisk presentasjon av saken, med våre tilhørende kommentarer. Dokumentene følger vedlagt med samme nummerering som angitt nedenfor.

1.1 Byggesøknad for tiltak, datert 4.1.2013: Rorbu med flytebrygge og kai/terrasse.

Det søkes om bygging av rorbu og kai/terrasse.

1.2 Revisjon i forkant av saksfremlegg, datert 29.1.2013

Det leveres reviderte tegninger hvor platting på landsiden er fjernet. Det søkes om godkjenning av de ukontroversielle forholdene i saken.

2. Saksfremlegg til byggesøknad, datert 31.1.2013

Negativ innstilling: Utgangspunktet for å godkjenne er godt, men stor terrasse med rekkverk er ikke forenlig med bebyggelsesplan for Ansteinsundet § 5. Kommunen ber om at det fremmes ny søknad som skiller tiltakene.

Det er vår vurdering at når Rådmannen innstiller på avslag, med begrunnelse og henvisning til bebyggelsesplanens § 5 mtp. rekkverk, må dette bero på en feiltolkning av nevnte bestemmelse. § 5 viser til at innhegning (inngjerding) av eiendommer som brukes til brygger og rorbuer ikke tillates. Bestemmelsen har ingenting med rekkverk på terrasser å gjøre.

Det fremgår klart av bilder fra andre bygninger i området at bruken av rekkverk ikke er uvanlig. Det må derfor antas at kommunen i tidligere saksbehandling ikke har vurdert rekkverk å være i strid med § 5, og at § 5 ikke omhandler rekkverk.



3. Vedtak i HTLM, sak 9/13, datert 11.2.2013

Søknad om bygging av rorbu godkjennes, men ikke kai/terrasse mot sør da denne vurderes å være i strid med bebyggelsesplanens § 5.

Nærværende klage gjelder ikke vedtaket i sak 9/13 fra 11.2.2013, men HTLM har i sitt vedtak nå den 18.5.2015 vist til det tidligere vedtaket. Mulige feil i saksfremlegget til sak 9/13 må antas å ha fått virkning nå i f.m. avslaget på dispensasjonssøknaden i sak 32/15, ettersom denne siste saken kun viser til vedtaket i sak 9/13 uten å gi ytterligere begrunnelse.

4. Ferdigattest datert 30.10.2014

Ferdigattesten gjelder rorbu med kai og flytebrygge. Det gis kun midlertidig tillatelse til å beholde deler av bygningsstillas (plattung for byggematerialer) på sørsiden frem til våren 2015. Den midlertidige platten må da fjernes eller omsøkes.

5. Søknad om dispensasjon, datert 14.4.2015

Ny søknad med dispensasjon for å beholde terrasse/kai på sørsiden av rorbua. Søknaden viser ny revidert løsning, med avkappet hjørne sørvest, samt nedsenket plattung i sjøhøyde på landsiden.

Dispensasjonssøknaden kommer som en følge av ønsket om å beholde kaien på sørsiden, for å ha et uteareal i tilknytning til rorbua på den siden som er mest beskyttet for vind og vær. Uten en slik uteplass på sørsiden, vil Haugrønnings fritidseiendom bli den eneste i området som ikke har et egnet uteareal for opphold mot sør. Den omsøkte løsningen anses for øvrig ikke å være visuelt dominerende verken fra sjø- eller landsiden.

6. E-postkorrespondanse 16. - 17.4.2015

Korrespondansen viser at teknisk sjef Geir Ola Aune forventer at HTLM vil innstille negativt på dispensasjonssøknaden. Aune gir uttrykk for at HTLM generelt anses å være lei av ulovlig bygging i kommunen.

Det understrekes at det ikke er tilfeller av ulovlig bygging i nærværende sak. Det er derfor betenkelig at teknisk sjef i sin behandling forsøker å forutse HTLMs vurdering og konklusjon, i stedet for kun å gi sin innstilling basert og begrunnet på en faglig vurdering.

7. Saksfremlegget til HTLM, datert 28.4.2015

Rådmannen gir en positiv innstilling til HTLM (vedlegget viser saksfremlegget sammen med vedtaket). Som det fremgår av saksfremlegget til HTLM oppfattes plattingen på rorbuas sørside som kai. Platting på terrengnivå problematiseres ikke.

Tiltaket gis en positiv innstilling idet en kan anse terrassene rundt rorbua å være kai. Underforstått anses således ikke anlegget som helhet å være for stort, og ei heller i motstrid med bebyggelsesplanens § 5. Det er noe merkelig at e-postkorrespondansen i forkant av saksfremlegget viser at teknisk sjef forventer et negativt vedtak i HTLM på grunn av mengden ulovlig bygging i kommunen generelt.

8. Møteprotokoll HTLM, datert 7.5.2015

HTML avslår søknaden om dispensasjon. Protokollen angir at "det fremkom merknad om at flere ikke hadde mottatt møteinnkalling".

Hele prosessen fra søknad til endelig behandling og vedtak i HTLM fremstår som underlig: E-postkorrespondanse med teknisk sjef i forkant av saksfremlegg viser at han er negativ basert på hva han forventer blir HTLMs vedtak. Det kommer likevel et positivt saksfremlegg. I vedtaket i HTLM blir saksfremlegget stående uimotsagt, og det henvises kun til tidligere vedtak og avslag i sak 9/13 fra 11.2.2013, før søknaden avslås. Dette gamle vedtaket hadde et annet tegningsgrunnlag enn sak 32/15, og for øvrig det som fremstår som feiltolkninger av bebyggelsesplanens § 5.



9. HTLMs vedtak, datert 18.5.2015

Haugrønning mottok HTLMs vedtak av 18.5.2015 den 20.5.2015. HTLM avslo søknaden om dispensasjon.

Haugrønning påklager herved avgjørelsen, og ber om at søknaden om dispensasjon innvilges i tråd med rådmannens innstilling. HTLMs avslag må av flere grunner anses å være ugyldig.

Bebyggelsesplanen for Ansteinsundet § 5 er tolket feil. Bestemmelsen gjelder inngjerding ("innhegning") av tomtene, og ikke etablering av terrasser/ nedsenket platting som i nærværende sak.

HTLM har ikke begrunnet sitt vedtak tilstrekkelig og i tråd med fvl. § 25. Begrunnelsen redegjør ikke for de faktiske forhold i tilstrekkelig grad, men henviser kun til det tidligere vedtaket i sak 9/13. Som redegjort for tidligere må vedtaket i sak 9/13 anses å være truffet på feil vurdering av bebyggelsesplanens § 5, noe som må antas å ha fått virkning også i f.m. dispensasjonssøknaden i sak 32/15. Videre fremkommer det ikke hvordan HTLM har vurdert saken annerledes enn rådmannen har gjort i saksfremlegget. Etter fvl. § 25 bør også de hovedhensyn som gjøre seg gjeldende ved kommunens utøvelse av skjønn nevnes. Vi kan ikke se at disse fremkommer av vedtaket i nærværende sak.

Saken anses videre ikke tilstrekkelig opplyst, jf. fvl. § 17. Det følger av møteprotokollen fra møtet i HTLM den 7.5.2015 at flere av medlemmene ikke hadde mottatt møteinnkalling. Det må derfor antas at medlemmene i svært begrenset grad hadde mulighet til å sette seg tilstrekkelig inn i saken før vedtak ble truffet. Det ble heller ikke gjennomført befaring, hvilket også kunne ha belyst saken og omfanget av det omsøkte tiltaket.

I f.m. klagebehandlingen nå forutsettes at eiendommen befares, og tiltakshaver ber om å bli innkalt til slik befaring. Det er ønskelig med en helhetlig vurdering av om tiltaket er for stort, og om det er ønskelig at en fritidseiendom ikke skal ha et egnet uteareal. Dette må videre ses i sammenheng med den øvrige bebyggelsen i området.

Med vennlig hilsen

Byggmester Bugge AS

Ola Høgli

post@byggmesterbugge.com