

En gjennomgang av byggesak: kai og sjøhus på eiendommen Nonsmatholet 74/12 på Ansteinsundet i Roan Kommune.

Denne byggesaken har nå pågått mellom søker Jan H. Hovde og Roan kommune i mer enn 6 år uten en avklaring.

Sakens dokumenter med søknader, saksfremlegg, avslag og korrespondanse mellom kommune, søker, advokat, Fylkesmann og Sivilombudsmann har nå passert mer enn 300 sider. Det kan derfor være noe uoversiktlig, intrikat og omfattende å trenge inn i hva saken egentlige dreier seg om.

Vedlagt følger alle sakens dokumenter i kronologisk tidsrekkefølge med Dok.nr, paginert sidenr. og dato som henvisning i denne forhåpentligvis enklere gjennomgangen.

Kjernen i saken dreier seg om 50 cm høydeforskjell på det tiltaket som er omsøkt. Kommunens politikere krever at tiltaket senkes, mens kommunens administrasjon¹, Plan og bygningslovens nye bestemmelser og tiltakshaver vil ha tiltaket i den høyde det er bygget. Fylkesmannen vil ha bua på dagens høyde, men kaia foreslås senket².

Ved kommunens første vedtak den 03.07.08 (Dok11/side 43) gis det 3 betingelser³ hvorav den første gjelder høydeplasseringen som fremdeles er omstridt, mens de andre to for lengst er oppfylt⁴.

Vi kan ikke se at kommunen verken ved denne eller senere behandlinger av saken har hatt noen andre innvendinger til søknaden med hensyn til størrelse eller utforming på sjøhuset eller kaia⁵.

Mangel på offentlige bestemmelser eller lovhjemler fra starten av i 2008.

¹ DOK79/side 265, 7. og 8. avsnitt, og s 266, 2 siste avsnitt.

² DOK81B/side 275, på slutten av 2 avsnitt og 276, 1. og 3 avsnitt.

³ a. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
b. Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 cm fra kaidekket.
c. Det må fremvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på 74/12 med bygningsmessige tiltak.

⁴ Kravet til raffthøyde (b) er bekreftet av søker i brev av 01.08.08, Dok12/side 52 under eget avsnitt "Raffthøyde", og kravet om tinglysning (c) er avtalt i egen skriftlig erklæring med naboer signert den 20.03.11, DOK62/side 207 og tinglyst 06.04.11; se DOK63/side 211.

⁵ Det er kun ved alternative andre utforminger på kaia i front kommunen har hatt innsigelser om kaias størrelse. Se DOK61/side 203 og 205, samt DOK64/side 214 alt.2. Søker ønsker alt 1 i den siste søknaden som vil redusere kaistørrelsen noe i forhold til i dag. DOK64/side 214 alt. 1.

Fremtidig havnivåstigning som grunnlag for en høyere plassering av kaia ble i starten avvist fra Fylkesmannen med at det ikke foreligger reviderte planer, selv om kunnskap om fremtidig havnivåstigning er tilstede⁶

Søker henvendte seg også til andre offentlige instanser om hvordan et bygningstiltak skulle utformes med hensyn til klimaendringer og fremtidig havnivåstigning. Det manglet ikke på kunnskaper og muntlige anbefalinger, men det fantes på det tidspunktet (før 2010) ingen skriftlige.

Kystverket ga en klar muntlig anbefaling som var bakgrunnen for høydevalget⁷. I kystverkets svar av 16.12.08, gis det et minimum av svar på denne utfordringen⁸

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ble forespurt i brev av 06.01.09⁹. Etter flere purringer kom det et skriftlig svar den 05.05.09 som bekreftet at temaet var høyst aktuelt, men svaret var ikke til nevneverdig hjelp¹⁰.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane som ledet NOU Klimatilpassing ble kontaktet i brev av 05.04.09 med en generell forespørsel om assistanse i angjeldende sak¹¹.

Svar forelå 25.05.09 med en takk for innspill til *"praktiske utfordringer"*¹², som ikke var til noen praktisk hjelp med hensyn til hjemler i denne sakens anledning.

Så vanskelig var det å finne hjelp hos offentlige organer som jobber med slik problematikk, mens Fiskeriministeren allerede den 02.10.07 *"Gir ordre om å bygge høyere kaier"* i Adresseavisen¹³ og Miljøvernministeren utaler at *"Det er dyrere å fjerne huset etter det er bygget enn å ta hensyn i planleggingen"* i samme avis den

⁶ Fylkesmannen skriver i sin behandling den 29.01.09 DOK24/side 96; *"Fylkesmennen ser at det en gang i fremtiden kan bli en konflikt mellom gjeldende bebyggelsesplan og endring i havnivået. Dagens kunnskap om klimaforandringer tilsier at dette kan bli et generelt problem. Det må imidlertid forutsettes at dette håndteres gjennom endring i planer eller at en finner tilstrekkelig grunnlag for å dispensere fra planene i de enkeltsaker som måtte komme."*

⁷ Referert i første byggesøknad av 09.06.08 DOK8/side 22 under avsnittet *"HØYDE OVER HAVMÅL"*. I søknad til Kystverket av 22.08.08 DOK14/side 60 avsnittet *"KAI- BYGGEHØYDE OVER HAVNIVÅ"* og øverst på side 62.

⁸ DOK20/midt på side 75: *"Kystverket har ut ifra Havne- og farvannsloven ingen merknader til at kaia heves for å kunne takle eventuelle fremtidige stigninger i havnivået."*

⁹ DOK23/nederst på side 90. Jeg spurte om det forelå noen skriftlige: *"Offentlige anbefalinger for hvilken høyde over oppgitt mål for fremtidig høyeste vannstand (=mulig stormflo) bør dagens anlegg av fritidsbebyggelse (kaier/hytter/sjøboder) legges."*

¹⁰ DOK36/midt på side 123: *"Det er foreløpig ikke utarbeidet nasjonale retningslinjer eller gitt offisielle anbefalinger om byggehøyder langs sjøen."* og nederst på samme side: *"I kommunens behandling av byggesaker forutsettes det at utbyggerne og de ansvarlige prosjekterende har tatt hensyn til mulighetene for stormflo"*.

¹¹ DOK32/side 113 til 116.

¹² DOK38/side 128.

¹³ DOK22/side 85.

05.12.08¹⁴. Samme minister utaler i Adresseavisen den 05.01.09 at: *"Kommuner kan ikke late som om klimaendringer ikke kan komme."*¹⁵

Da er det ikke lett å følge oppfordringene for ansvarsfull utbygger/søker når ingen praktisk assistanse fra offentlig hold tilbys.

Eksempel på kommunale påstander som gjentas uten dokumentasjon.

Roan kommune svarer i sin saksbehandling av 03.07.08 at *"Dersom planutvalget er av samme oppfatning vil det være tiltakshavers utfordring å finne tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer"*¹⁶.

I Dispensasjonssøknad av 01.04.09 lister søker opp 7 ulike punkter for eventuelle mulige tekniske løsninger hvor imidlertid ingen kan løse utfordringen med vannskader på konstruksjonen uten heving av tiltaket¹⁷

Til tross for dette gjentar kommunen sin påstand om andre bygningsmessige muligheter i sitt saksfremlegg av 01.07.09¹⁸.

Søker henviser til denne formuleringen om andre bygningsmessige muligheter i brev av 28.08.09, og ber kommunen opplyse om *"...hvilke alternative bygningsmessige tilpasninger, innenfor bestemmelsene for dagens bebyggelsesplan for området, som en mener kan sikre den planlagte bebyggelsen mot fremtidige vanninntrenginger på en lavere høyde enn det som er omsøkt."*¹⁹

Til dette svarer kommunen i sitt saksfremlegg av 14.10.09: *"Saksbehandler kan ikke se at det er planutvalgets oppgave å bedrive rådgivningstjenester, men forutsetter at klageren selv fremskaffer de nødvendige løsningsforslag som planutvalget evt. skal godkjenne innenfor de betingelser som er gitt i sak 43/08."*²⁰

Samme tema om alternative bygningsmessige løsninger for å unngå vanninntrenginger drøftes også i Rambølls rapport av 14.06.10 uten at de heller ikke finner noen slike løsninger²¹

¹⁴ DOK22/side 86.

¹⁵ DOK22/side 87.

¹⁶ DOK11/midt på side 47.

¹⁷ DOK31/nederst på side 109 til øverst på side 111: *"Tiltakshaver konkluderer derfor med at "...tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer..." på Ansteinsundet i dette tilfellet verken er tilgjengelige eller realistiske."*

¹⁸ DOK41/nederst på side 134: *"I tillegg finnes det i dag mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige fremtidige vanninntregninger."*

¹⁹ DOK42/midt på side 136.

²⁰ DOK43/øverst på side 141.

²¹ DOK53/sidene 184, 185, 189.

Roan Kommune har til dags dato verken foreslått konkret eller henvist til hvor en slike tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer er å finne.

Kommunens kompetanse om klimaproblematikk.

Roan kommune skriver den 23.02.09 at: *"Rådmannen vil avslutningsvis anføre at Roan kommune ikke under noen omstendighet innlater seg på å saksbehandle klimaendringer og dermed en mulig stigning i havnivået. Den slags alvorlige globale forhold bør underkastes en noe grundigere saksbehandling enn det kommunal byggesaksbehandling er dimensjonert for."*²².

En lignende formulering benytter kommunen også i sin forespørsel om saken til Fylkesmannen den 26.02.09²³.

I fylkesmannens svar til kommunen av 09.03.09 er det ikke så mye avklaring verken for kommunen eller søker, men de offentlige organene kaster villig "ballen" til hverandre, uten at et praktisk og avklarende svar foreligger²⁴.

På nytt vegrer kommunen seg for å ta standpunkt i klimaspørsmålet ved følgende formulering i saksframlegg 01.07.09²⁵: *"En analyse av konsekvensene av klimaendringer kan ikke skje ved dispensasjonspraksis ved enkeltsaker, men må være forankret i en statlig retningslinje om endringer i plan sett i en større klimamessig sammenheng."*

Til tross for kommunens manglende standpunkt om klima, var det interessant å lese daværende ordfører Albert Larsens innlegg i Roan-nytt 1-2010²⁶: *"Noen av de fremste forskerne på havnivåstigning har nå funnet ut at de har regnet feil, og sannsynligvis har mange tatt feil hva gjelder den bebudede globale oppvarmingen"*, mens rådmannen i samme utgave strever med å innrette kommunen *"...etter at den nye plan og bygningsloven krever økt kompetanse lokalt."*

Til tross for dette: Når søker i brev av 02.03.09²⁷ tar initiativ til en oppmåling av korrekte høyder på stedet ved Faggruppe Geometikk ved NTNU, og tilbyr seg å

²² DOK26/nederst på side 100.

²³ DOK27/slutten av side 102: *"Roan kommune ser seg ikke i stand til å saksbehandle globale klimaendringer og en derav mulig stigning i havnivå: Vi ber derfor om fylkesmannens bekræftelse på at slike problemstillinger må utredes og saksbehandles på et annet nivå enn i kommunal saksbehandling etter plan og bygningslov."*

²⁴ DOK29/side 105: *"Fylkesmannen har forståelse for at det kan være utfordrende for kommunen å behandle denne problemstillingen som dispensasjonsgrunn. Hvorvidt kommunen tar stilling til dispensasjonsgrunnlaget eller ikke, er Deres avgjørelse, men Fylkesmannen kan ikke fraskrive kommunen dens formelle kompetanse etter plan- og bygningsloven §7."*

²⁵ DOK41/nederst på side 134.

²⁶ DOK44/side 143.

²⁷ DOK28/side 104.

betale kostnaden, men retter en forespørsel til Roan kommune om de er interessert i å delta på bakgrunn av generell interesse for den fremtidige problematikken for økt vannstand, blir dette avslått kontant i kommunens brev 10 dager senere²⁸.

Pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt og ny byggesøknad.

Den 07.04.10 meddeles forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt²⁹.

Til tross for at Adv. Kuvås den 10.05.10³⁰ bebuder en ny søknad basert på nye tekniske forskrifter i Plan- og bygningsloven som trer i kraft 1. juli samme år, og purrer på manglende svar den 07.06.10³¹, behandler kommunen pålegget den 10.06.10 med vedtak om: "...å rette opp de ulovlig utførte byggearbeidene i tråd med vedtak i planutvalget 3. juli 2008 i sak 43/08." + en dagmulkt på kr 500,- fra 16. juli 2010.³²

Den nye byggesøknaden måtte sendes etter at de nye tekniske forskrifter ble gyldige fra 01.07.10, og den 10.07.10³³ sendes søknaden som kommunen skal bruke ett helt år på å behandle.

Adv. Kuvås avtaler pr telefon med kommunens saksbehandler at tvangsmulkten utsettes til byggesøknaden er behandlet, og bekrefter dette skriftlig den 17.09.10³⁴.

Etter mange henvendelser, purringer og møte, endres byggesøknaden som resultat av disse initiativene, og den 13.04.11, sendes et nytt alternativ³⁵ som suppleres den 28.06.11³⁶.

Det viser seg at Kommunen forsøker å unndra seg behandling av søknaden ved å bestille en juridisk vurdering av betydningen for endringer i Plan- og bygningsloven fra Oslo-advokatene Steenstrup Stordrage³⁷. Konklusjonen er at søknaden må behandles.

Når saksfremlegget for den nye og reviderte søknaden foreligger første gang (sak 68/11), er konklusjonen at de nye tekniske forskrifter ikke er i strid med kravet om senking av kaia med 50 cm³⁸

²⁸ DOK30/side 106, brev av 12.03.09 pkt. 5: "Roan kommune er ikke interessert i å delta ytterligere høydemålinger i Ansteinsundet".

²⁹ DOK46/sidene 150 til 153.

³⁰ DOK 47/side 154.

³¹ DOK48/side 155

³² DOK 49/side 156 og 161.

³³ DOK51/sidene 164 til 175.

³⁴ DOK54/side 191.

³⁵ DOK61/side 199 til 206.

³⁶ DOK64/side 212-214.

³⁷ DOK68/sidene 219 til 222.

³⁸ DOK69/side 229: "En senking av kaia med 50 cm vil ikke være i strid med Forskrift til teknisk krav til byggverk."

6 dager senere er samme saksframlegg korrigert til møte den 14.07.11 der konklusjonen er endret til: *"Saksbehandler har i sin vurdering funnet grunnlag for at kaihøyde på 324 cm er nødvendig for å kunne motstå en fremtidig stormflo på Ansteinsundet"*³⁹. Likevel stemmes søknaden ned ved behandlingen.

På samme møte behandles sak 69/11 om klage på retting og tvangsmulkt. Men saksframlegget i denne saken er ikke korrigert for de endringer saksbehandler har foretatt i sak 68/11, og i saksframlegget skrives det at: *"Utfallet av søknadsbehandlingen viser at ny teknisk forskrift ikke gir grunnlag for å innvilge byggetillatelse for det omsøkte tiltaket."*⁴⁰.

Etter klage på byggesaken behandles denne på nytt den 09.02.12 (sak nr 12/7). I saksframlegget skrives det nå bl.a.: *"Når "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" skal revideres er en nødt til å etterkomme kravene i Pbl. når det gjelder kaihøyder. Hvis en, etter hvert som det blir behov for heving av eksisterende kaier, skal kreve at de tilpasses eksisterende bebyggelse, er saksbehandler redd for at en etter hvert vil få utforming av kaier som fjerner seg mer og mer fra det opprinnelige. Saksbehandler har dermed endret oppfatning av hva som er den beste løsningen, og vil anbefale at Jan H. Hovde får innvilget sin søknad om bygging av kai og rorbu i Ansteinsundet etter alternativ I."*⁴¹ Til tross for dette blir søknaden avvist i planutvalgets møte .

Hvilke avvisningsgrunner gir kommunens politikere til å stemme ned sakene?

Byggesøknadsdato	Innstilling og vedtak		Tidsbruk dager
	Begrunnelse	Begrunnelse	
Byggesøknad 09.06.08	03.07.08. Negativ innstilling og vedtak	3 betingelser ikke oppfylt	24
Klage på byggesøknad 01.08.08	03.09.08 Negativ innstilling og vedtak.	Opprettholder vedtaket	33
Oversendelse til Fylkesmannen 08.09.08	29.01.09. Kommunens vedtak stadfestes.		140
Dispensasjonssøknad 01.04.09	06.08.09. Negativ innstilling og vedtak.	Det har ikke forekommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurdering av saken.	125
Klage på dispensasjonssøknad 28.08.09	21.10.09. Negativ innstilling og vedtak.	..det ikke er fremkommet nye momenter/ opplysninger i saken..	53
Klagebehandling hos Fylkesmannen.	02.02.10. Kommunens vedtak stadfestes.		109
Pålegg om retting og tvangsmulkt	14.06.10. Vedtatt		
Klage på vedtak retting og tvangsmulkt 02.07.10	14.07.11. Negativ innstilling og vedtak.	Opplysninger i klage bringer ingen nye momenter inn i saken	377
Ny byggesøknad 10.07.10	14.07.11. Negativ innstilling og vedtak.	Tiltaket tilfredsstillende ikke kravene i Bebyggelsesplanen	369

³⁹ DOK70/nesten nederst på side 236.

⁴⁰ DOK71/side 41.

⁴¹ DOK79/midt på side 265.

Klage på byggesak 09.01.12	09.02.12. Positiv innstilling men negativt vedtak.	Det er ikke fremkommet nye momenter i saken.	30
Klagebehandling hos Fylkesmannen.	29.06.12. avslått klage med nye momenter.	Vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt.	140
Klagebehandling hos Fylkesmannen av rettevedtak 8.03.13	12.08.13. Kommunens vedtak stadfestes.		154

Ved behandling av byggesakene i kommunen har det vært en suksessiv endring i administrasjonens innstilling til de ulike søknadene. Fra total avvisning pga strid mot Bebyggelsesplanens bestemmelser, til den siste innstillingen av 09.02.12 (DOK79) der teknisk kontor og Rådmannen anbefaler søknaden på generell basis i forhold til de krav en revidering av Bebyggelsesplanen må omfatte.

Ved politisk behandling i Roan kommune har utvalget ved ingen av vedtakene funnet nye momenter gjennom alle disse 6 årene. Det er godt gjort ikke å ha oppdaget både nye forskrifter og den fokus klimaendringer og havnivåstigning har fått både i det offentlige rom og media, så vel som offentlig behandling gjennom utallige utvalg, anbefalinger og nye lovhjemler.

Fra at kommunen fraskrev seg all kompetanse for å behandle klimaendringer, og etterlyste statlige retningslinjer, aksepterer politikerne i sin behandling ikke de nye forskriftene i Pbl som nettopp er statlige retningslinjer i lovs form om hvordan hensynet til klimaendringene skal behandles ved bebyggelsestiltak.

Fra å støtte kommunes vurdering i saken og respektere det kommunale skjønn⁴², foretar Fylkesmannen etter befaring et helt selvstendig og eget skjønn for utforming av kaia og hus som strider mot kommunens innstilling og krav helt fra første byggesaksbehandling. Iflg. kommunens saksbehandler er Fylkesmannens foreslåtte løsning også i strid med en revidering av Bebyggelsesplanen for Ansteinsundet.⁴³ Fylkesmannen lanserer en byggeløsning som søker har laget skisser av og sendt kommunen for uttalelse om mulig godkjenning⁴⁴. På tross av puringer 29.08, 18.09 og 18.10.13⁴⁵ foreligger det ikke noe svar på denne forespørselen.

Tiltakshaver stusser også over Fylkesmannens behandling av klage på saksbehandlers habilitet som tas opp i brev av 12.06.13⁴⁶ fra adv. Harald Kuvås og puring på det samme i brev av 04.07.13.⁴⁷ Samme saksbehandler som det rettes habilitetsklage mot, behandler sin egen habilitet ved å referere uttalelse fra Justis- og beredskapsavdelingen i samme brev som omhandler og avgjør klagen, signert av saksbehandler selv.⁴⁸

Hva er status for pålegg om retting av tiltaket pr i dag?

⁴² Dok45/side 145 og 148. "Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller Fylkeskommune, skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøvning av de frie skjønn."

⁴³ DOK79, side 265, 7. avsnitt.

⁴⁴ DOK85 sidene 296 til 298, 3 tegninger.

⁴⁵ DOK93+94+95

⁴⁶ DOK86 side 299.

⁴⁷ DOK88 side 304

⁴⁸ DOK92, side 312, fra 3. avsnitt

Etter at Plan- og bygningsloven med iverksettelse fra 01.07.10 kom med nye forskrifter om "Sikkerhet mot naturpåkjenninger (§7-3)" er både teknisk kontor i Roan kommune og Fylkesmannen⁴⁹ klar på at sjøbua skal ligge på den høyde som er søkt opprinnelig. Teknisk kontor er også klar på at kaia skal ha samme høyde, mens Fylkesmannen foreslår at denne senkes. Dersom kaidekket skal senkes i forhold til dagens byggehøyde, som Fylkesmannen foreslår, vil det imidlertid være umulig å tilfredsstillende pkt. b i kommunens krav om maks 2,20 m fra kaidekket til toppraft. Plassering både av vinduer og dører, samt eventuelle utvendige trapper vil også etter søkers mening stride mot Bebyggelsesplanens bestemmelser i § 3 og 7.

Kommunen har gjennom sin behandling av rettevedtaket og tvangsmulkt i møte 14.03.13⁵⁰ frafalt den opprinnelige tvangsmulkten. Vedtakets siste setning lyder "*Videre oppfølging av saken med utferdigelse av eventuelt forelegg delegeres til rådmannen*". Tiltakshaver kan ikke se å ha mottatt verken informasjon eller hevdendelse om dette, da jeg antar at en kommune er pliktig til å informere om kommunens saksbehandling i form av saksfremlegg, innstilling og vedtak i forbindelse med en oppfølging av sak som omhandler en søker og som er behandlet av en av kommunens utvalg eller Formannskap/kommunestyre.

Siden jeg har sakens papirer fra Roan Kommunes hjemmeside (sak nr 16/13) ser jeg at det henvises til opprinnelig vedtak om "*pålegg om retting*" fra 10.06.10 (DOK49). Den samme henvisningen (til brev av 07.04.10 DOK46 side 152) gjøres også i kommunens siste henvendelse i brev av 11.03.14 (DOK96 side 323), men nå heter det "*forhåndsvarsel om retting/fjerning*" hvilket ikke er korrekt. Jeg refererer i den forbindelse til pkt. 4 i kommunens opprinnelige brev om saken av 07.04.10 (DOK46, øverst på side 151); "*Hvis tiltakshaver, Jan H. Hovde ikke retter seg etter de betingelser/pålegg som her er gitt, vil forholdet bli anmeldt og ulovlig utført byggearbeid krevd fjernet.*" Pålegg om retting ble vedtatt den 10.06.10 (DOK49 side 156+157) og klage ble behandlet over ett år senere den 14.07.11 (DOK71 sidene 239 til 242). Klagen ble "ved en inkurie"⁵¹ ikke oversendt Fylkesmannen før 08.03.13, og behandlet av Fylkesmannen 12.08.13 (DOK92 sidene 310 til 316).

Den 11.03.10, når varsel om retting tas opp for første gang, er det relativt klart at dette betyr senking av hele kaia (der bl. a. huset/bua skal stå) med 50 cm. Når vedtaket etter 3,5 år er stadfestet av Fylkesmannen, er nye offentlige bestemmelser iverksatt med krav om høyere plassering av tiltak, kommunens tekniske kontor har uttalt seg i favør av en høyere plassering, og Fylkesmannen har gitt medhold i husets høyere plassering.

Det er på denne bakgrunnen at tiltakshaver første gang den 29.08.13 via adv. Harald Kuvås⁵², altså ½ måned etter Fylkesmannens vedtak, ber om å få klarhet i hva rettingen egentlig skal omfatte. Det bes samtidig om en forhåndskonferanse.

⁴⁹ DOK81B/2. avsnitt side 275 og side 276 1. og 3. avsnitt.

⁵⁰ DOK82C/side 287 nest nederste avsnitt og vedtaket på side 288, 3. avsnitt.

⁵¹ DOK82C side 286, 8. avsnitt.

⁵² DOK93 side 317, siste avsnitt.

Den 18.09.13⁵³ fremmes det igjen en skriftlig forespørsel og påminnelse vedr. rettekrevet. Neste påminnelse om samme sak sendes den 18.10.13⁵⁴. Det mottas ingen svar fra Roan kommune på noen av disse henvendelsene, purringene eller anmodningene om forhåndskonferanse.

Den 11.03.14 mottar advokatfirmaet Advit et brev fra Roan Kommune⁵⁵ korrekt nok med overskrift "*Pålegg om retting*", men hvor rettevedtaket nå tolkes som et rivningsvedtak. Det refereres "til brev fra Roan Kommune av 07.04.10, hvor det gis forhåndsvarsel om retting/fjerning av ulovlig utførte byggearbeider". Den refererte setningen er verken dekkende eller finnes i det henviste brevet. Imidlertid inneholder angjeldende brev fra 2010 følgende formulering som også tidligere er referert i denne gjennomgangen: "*Hvis tiltakshaver, Jan H. Hovde ikke retter seg etter de betingelser/pålegg som her er gitt, vil forholdet bli anmeldt og ulovlig oppført byggearbeid krevd fjernet.*"

Jeg konstaterer at jeg fremdeles ikke har fått noen klarhet i hvilken retting kommunen nå anser å inngå i vedtaket, på tross av flere skriftlige puringer, og jeg har heller ikke mottatt noen anmeldelse.

Når Roan kommune i sitt siste brev tolker pålegget; "*Slik kommunen ser det er det altså pålegg om at ulovlig oppført kai på bgnr 74/12 må fjernes som gjelder*", er tiltakshaver helt uenig, og jeg har med denne gjennomgangen etter beste evne forsøkt å gjøre rede for det.

Hvilke alternativer foreligger da?

En kan bli sliten og oppgitt av mindre intrikat saksbehandling enn dette, og undertegnede må innrømme at utmattelsen for denne saken har gjort at siste års innsats for en uendelig lang saksgang har gjort at saken har blitt liggende i hvile noen måneder før jeg med optimisme så at saken ble tatt opp som drøftingssak på TLM-møte den 05.02 i år (DOK97 sidene 324 til 326). Da jeg imidlertid ikke kan finne at noen møteprotokoll blir utlagt, velger jeg ikke å vente lenger på referat fra kommunens siste behandling av saken.

Sakens realitet er imidlertid at det etter tiltakshavers oppfatning bare finnes følgende alternative løsninger på denne byggesaken:

1. Tiltaket rives og tomta blir stående ubebygd. Det betyr de facto at kommunen nedlegger byggeforbud på tomta, hvilket det ikke finnes hjemmel for verken i Bebyggelsesplanen for Ansteinsundet eller neppe i andre offentlige bestemmelser for området.
2. At tiltaket inkludert huset senkes 50 cm. Dette strider i tilfelle mot Pbl siste tekniske forskrifter, kommunens byggesaks kontor og rådmannens innstilling, samt Fylkesmannens vedtak om husets plassering.

⁵³ DOK94 side 320

⁵⁴ DOK95 side 322

⁵⁵ DOK96 side 323

3. At huset (bua) plasseres i dagens høyde og brygga legges 50 cm ned. Dette alternativet har tiltakshaver fremlagt skisser for som er oversendt kommunen 26.03.13⁵⁶ med spørsmål om dette kan aksepteres som en endelig løsning, uten å ha mottatt svar. Denne løsningen kan tilfredsstillte Fylkesmannens vedtak om plassering av huset, og forslag til kaiplassering, men tiltakshaver klarer da ikke å oppfylle pkt. b i kommunens betingelser om at høyde på toppraft ikke skal overstige 2,20m. Denne løsningen går også mot kommunens saksbehandlers innstilling.
Vil denne løsningen da tilfredsstillte Bebyggelsesplanens § 3 og 7?
4. En utførelse som beskrevet i endret byggesøknad av 13.04.11⁵⁷ med en senket kai i valgt bredde mot sjøen. Denne løsningen var i sin tid ikke ønsket av kommunen, og er heller ikke tiltakshavers favoritt.
5. Tiltaket oppføres slik som omsøkt og påbegynt med endringer som beskrevet i byggesøknad av 28.06.11 alternativ I.⁵⁸ Dette er i henhold til teknisk kontor og Rådmannens innstilling⁵⁹

Dersom alternativ 2, 3, 4 eller 5 er det som tilfredsstiller Roan kommunes krav, er det unødvendig ressurskrevende og neppe hjemmel for å gå veien via alt. 1.

En slik vurdering og anbefaling av løsninger i en byggesak foretas normalt og mest mulig smidig med en forhåndskonferanse⁶⁰ med kommunens tekniske kontor. I dette tilfellet ser vi at byggesakskontoret i Roan kommune og politisk utvalg ser ut til å ha helt ulike oppfatninger av hva som kan godkjennes. Vi ber derfor om det er mulig at f. eks. leder for utvalget, eventuelt også Rådmann kan delta i møtet.

Jeg håper at denne byggesaken med denne gjennomgangen vil bli klarere for alle parter, og jeg som tiltakshaver ber derfor om at det settes et møte etter 24. april når jeg er tilbake fra reise. Jeg kan nås på tlf. 92248733 stort sett til enhver tid, eller på E-post: jan@ohovde.as

Trondheim, 08.04.15

Jan H. Hovde

*Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim –
Tlf. +47 922 48 733 - E-post: jan@ohovde.as*

⁵⁶ DOK84 side 295 og DOK85 side 296-298.

⁵⁷ DOK61 side 198-206.

⁵⁸ DOK64 side 212-214.

⁵⁹ DOK79 side 265, 8+9 avsnitt og side 266, 4,6+7 avsnitt.

⁶⁰ Fra Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 21-1: For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Andre berørte kan også innkalles. **Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver** eller plan- og bygningsmyndighetene.

Sakens videre utvikling siden april 2015:

26.05.15

Brev med forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, uten svar på henvendelsen av 08.04.15. Ikke en gang bekreftelse på at den er mottatt.

04.06.15

Søker besvarer henvendelsen og overleverer svaret ved møte 4 dager senere.

08.06.15:

Møte med Roan kommune ved Ordfører, Rådmann og Teknisk leder. Ingen avklaring om hvilke av de 5 ovenstående alternativer kommunen kan akseptere. Enighet om politisk avklaring etter valget.

22.06.15

Delegert vedtak fra Rådmannen om riving av kaia og 906.000 i dagsmulkter. Kommunen opplyser at kun søksmål kan få prøvet forelegget (PBL § 32-6, andre ledd)

Samme dag kommenterer NVE følgende til Roan kommunes 2. behandling av kommuneplanen: *"Det er positivt at det stilles krav til reguleringsplan og at det er tatt inn en bestemmelse som sikrer at skred, flom og havnivåstigning skal vurderes i forbindelse med nye tiltak..... Vi minner derfor på det ansvar kommunen har som plan- og bygningsmyndighet til å påse at kravene til sikker byggegrunn som gis av Byggeteknisk forskrift (TEK 10) kapittel 7 imøtekommes i alle byggesaker som dekkes av forskriftene. Kommunen vil dermed stå ansvarlig dersom nye tiltak berøres av de ovennevnte naturfarene, uten at disse er vurdert og ivaretatt."*

21.07.15

Søker stevner Roan Kommune for Fosen Tingrett.

14.09.15

Kommune- og Fylkestingsvalg. Roan får ny høyreordfører og de politiske utvalgene forandres noe.

19.11.15

Roan kommune behandler kommuneplanen med NVE's høringsinnspill.

04.12.15

Hovedforhandling i saken mellom Hovde og Roan kommune om byggesaken på Nonsmatholet på Ansteinsundet er satt til 26-28. april 2016 med innlagt befarng.