

BYGGESAK:

**KAI OG SJØHUS PÅ
EIENDOMMEN**

NONSMATHOLET 74/12

**ANSTEINSUNDET I ROAN
KOMMUNE.**

2008 - 2015

08.04.15 JHH

Dokumentoversikt for sak byggehøyde kai og sjøbu Nonsmatiolet på Ansteinsundet, Roan kommune

DOK-nr	Dato	i sammendrag		Kommunalt			Gjelder	08.04.15
		sider	sidetall	Fra	Saksnr	Til		
-	29.12.14	2	2-3	-		-	Dokumentoversikt	
1	-	1	4	Dokumentasjon		-	Tidslinje	
2	13.01.09	4	5-8	Dokumentasjon		-	Foto fra Ansteinsundet	
2B	-	1	9	Tabell		-	Havnivåmålinger Rørvik og fremtidig havnivå Roan	
3	-	1	10	Roan Kommune		-	Kart fra området	
4	21.06.99	5	11-15	Lokalt kartutdrag		-	Bebyggelsesplan	
5	16.03.99	2	16-17	Roan Kommune		utdrag	Brygger i Ansteinsundet	
6	22.11.07	1	18	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Informasjon om riving og bygging	
7	10.06.08	1	19	Roan Kommune		Jan H. Hovde	Pålegg om stopp av byggearbeider	
8	09.06.08	12	20-31	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Byggesøknad kai og sjøbu	
9	09.06.08	8	32-39	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Tegninger vedlagt byggesøknad	
10	26.06.08	3	40-42	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Supplerende opplysninger byggesøknad	
11	03.07.08	7	43-49	Roan Kommune	43/08	Jan H. Hovde	Avslag byggesøknad	
12	01.08.08	6	50-55	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Klage på avslag byggesøknad	
13	04.08.08	3	56-58	Adresseavisen			Medieomtale	
14	22.08.08	5	59-63	Jan H. Hovde		Kystverket	Søknad om anlegg av kai	
15	22.08.08	2	64-65	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Klage på avslag byggesøknad kai og sjøbu	
16	04.09.08	3	66-68	Roan Kommune	49/08	Jan H. Hovde	Avslag på klage på byggesøknad	
17	08.09.08	2	69-70	Roan Kommune		Fylkesmannen i S-T	Oversendelse klage på byggesøknad	
18	18.10.08	2	71-72	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Vedr. klageoversendelse til Fylkesmannen	
19	04.11.08	1	73	Roan Kommune		Jan H. Hovde	Vedr. klageoversendelse til Fylkesmannen	
20	16.12.08	5	74-78	Kystverket		Jan H. Hovde	Ingen merknad til plassering av kai	
21	29.12.08	4	79-82	Fylkesmannen i S-T		Jan H. Hovde	Vedr. klage på avslag byggesøknad	
22	aug-des	5	83-87	Adresseavisen			Div. mediaklipp om havnivåstigning og klimaendring	
23	06.01.09	4	88-91	Jan H. Hovde		DSB 1)	Spørsmål om anbefaling høyde for kai og sjøbu	
24	29.01.09	4	92-95	Fylkesmannen i S-T		Roan Kommune	Stadfesting av Roan Kom. Vedtak 43/08	
25	10.02.09	2	96-97	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Spørsmål vedr. byggesak og bebyggelsesplan	
26	23.02.09	2	98-99	Roan Kommune		Jan H. Hovde	Svar på henvendelse av 10.02.09.	
27	26.02.09	2	100-101	Roan Kommune		Fylkesmannen i S-T	Forespørsel om kommunal kompetanse klimaendringer	
28	02.03.09	2	102-103	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Etterspør dokumenter	
29	09.03.09	1	104	Fylkesmannen i S-T		Roan Kommune	Svar på kommunens forespørsel av 26.02.09	
30	12.03.09	1	105	Roan Kommune		Jan H. Hovde	Svar på henvendelse av 02.03.09	
31	01.04.09	6	106-111	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Dispensasjonssøknad høyde på kai	
32	05.04.09	4	112-115	Jan H. Hovde		Fylkesmannen i S & F 2)	Spørsmål om anbefaling høyde for kai og sjøbu	
33	02.05.09	1	116	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Info om foretatt høydemålinger av NTNU	
34	13.05.09	4	117-120	NTNU Geomatikk		Jan H. Hovde	Høydemålingsrapport fra Ansteinsundet	
35	14.05.09	1	121	Jan H. Hovde		Tabell	Byggehøyder/kaier/buer på Ansteinsundet	
36	05.05.09	2	122-123	DSB 1)		Jan H. Hovde	Svar vedr. anbefalte høyder havnære anlegg	
37	22.05.09	3	124-126	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Supplerende opplysninger til dispensasjonssøknad	
38	25.05.09	1	127	NOU Klimatilpassing		Jan H. Hovde	Svar på henvendelse av 05.04.09	
39	07.07.09	2	128-129	Jan H. Hovde		NOU Klimatilpassing	Kommentar og spørsmål vedr. foreløpig rapport	
40	07.07.09	1	130	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Vedr. dispensasjonssøknad Ansteinsundet	
41	24.08.09	4	131-134	Roan Kommune	63/09	Jan H. Hovde	Avslag dispensasjonssøknad.	
42	28.08.09	2	135-136	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Klage på avslag dispensasjonssøknad	
43	26.10.09	5	137-141	Roan Kommune	86/09	Jan H. Hovde	Avslag på klage dispensasjonssøknad	
44	2010	1	142	Roan Nytt 1-2010		Artikkel	Rådmann og ordfører om havnivåstigning og kom. kompetanse	
45	02.02.10	6	143-148	Fylkesmannen i S-T		Roan Kommune	Medhold i kommunalt avslag dispensasjonssøknad	
46	07.04.10	4	149-152	Roan Kommune		Jan H. Hovde	Forhåndsvarsel om pålegg retting og tvangsmulkt	
47	10.05.10	1	153	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Bemerkning vedr. forhåndsvarsel pålegg retting	
48	07.06.10	1	154	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Purring svar på henvendelse 10.05.10	
49	14.06.10	6	155-160	Roan Kommune	40/10	Jan H. Hovde	Vedtak: pålegg om retting og illeggelse tvangsmulkt	

50	02.07.10	2	161-162	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Klage på vedtak om retting og ileggelse tvangsmulkt
51	10.07.10	12	163-174	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Ny byggesøknad plassering av brygge Ansteinsundet
52	10.07.10	8	175-182	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Situasjonsplan og tegninger til ny byggesøknad
53	14.06.10	7	180-187	Rambøll AS		Jan H. Hovde	Rapport om vannstandshøyde (del av ny byggesøknad)
54	17.09.10	1	190	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Utsatt iverksettelse tvangsmulkt
55	05.10.10	1	191	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Bemerkning til naboklager
56	28.10.10	1	192	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Forespørsel vedr. byggesøknad av 10.07.10
57	10.12.10	1	193	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Purring på behandling av ny byggesøknad 10.07.10
58	11.01.11	1	194	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Purring på byggesaksbehandling og forslag til møte
59	21.01.11	1	195	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Purring på møte vedr. byggesaksbehandling
60	22.02.11	2	196-197	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Varsel om endring av byggesøknad
61	13.04.11	8	198-205	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Endret byggesøknad med alt. tegninger av kai
62	20.03.11	4	206-209	Naboer: Lindbak/Frigård		Del av søknad til Roan K.	Avtaler om bruk av deler av naboeiendom
63	06.04.11	2	210-211	Statens Kartverk		Hjemmelsinfo 74/1	Tinglyst erklæring/avtale med naboer 3)
64	28.06.11	3	212-214	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Byggesøknad kai og sjøbu i 2 alternativer
65	30.06.11	1	215	Roan Kommune		Jan H. Hovde	Tilbakemelding brev av 28.06.11
66	30.06.11	1	216	Roan Kommune		Adv. Harald Kuvås	Tilbakemelding brev av 11.05 og 03.06.11
67	30.06.11	2	217-218	Jan H. Hovde		Roan Kommune	Kommentar og purring på behandling byggesøknad
68	06.07.11	4	219-222	Steensrup Stordragange		Roan Kommune	Juridisk råd vedr. endring plikt til søknadsbehandling
69	30.06.11	7	223-229	Roan Kommune	68/11	Saksframlegg	1. utgave med avvisning av høydeplassering tiltak
70	15.07.11	9	230-238	Roan Kommune	68/11	Saksframlegg og vedtak	2. utgave med bekreftelse av høydeplassering men avslag
71	15.07.11	4	239-242	Roan Kommune	69/11	Saksframlegg og vedtak	Pålegg retting + tvangsmulkt basert på 1. utgave høydeplassering
72	01.08.11	1	243	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Klage på avslag byggesøknad høydeplassering
73	01.08.11	1	244	Adv. Harald Kuvås		Fylkesmannen i S-T	Utsettelse klage tvangsmulkt til etter klage byggesak
74	16.08.11	1	245	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Ytterligere begrunnelse for klage
75	06.09.11	8	246-253	Adv. Harald Kuvås		Roan Kommune	Tillegg til klage
76	31.10.11	1	254	Roan Kommune		Adv. Harald Kuvås	Begrunnelse for utsatt klagebehandling byggesak
77	09.01.12	1	255	Advokatfirm. Advit AS		Roan Kommune	Purring klage på byggesak
78	06.01.12	2	256-257	Rambøll AS		Adv. Harald Kuvås	Uttalelse veileder DSB. Vedlegg til purring klage
79	31.10.12	9	258-266	Roan Kommune	.7/12	Saksframlegg	Positiv innstilling fra Rådmann til byggesøknad alt 1.
80	15.02.12	1	267	Roan Kommune	.7/12	Vedtak	Klagen avvises og 68/11 opprettholdes.
81	05.03.12	2	268-269	Advokatfirm. Advit AS		Fylkesmannen i S-T	Klage over avslag byggesøknad
81B	29.06.12	9	270-278	Fylkesmannen i S-T		Roan Kommune	Stadfestelse av Roan kom. Vedtak i 68/11.
82	19.10.12	2	279-280	Advokatfirm. Advit AS		Fylkesmannen i S-T	Vedr. klage til Sivilombudsmannen
82B	30.11.12	2	281-282	Fylkesmannen i S-T		Adv. Harald Kuvås	Ingen omgjøring av vedtaket 29.06.12.
82C	14.03.13	6	283-288	Møteprotokoll Roan K.	.16/13		Frafall krav om tvangsmulkt med mer.
83	26.03.13	6	289-294	Advokatfirm. Advit AS		Sivilombudsmannen	Klage på Fylkesmannens avgjørelse av 29.07.12.
84	26.03.13	1	295	Advokatfirm. Advit AS		Roan Kommune	Vedr. Fylkesmannens avgjørelse + alt. tegninger
85	13.03.13	3	296-298	Vedlegg fra Advit		Roan Kommune	Alt. tegninger av Fylkesmannens løsningsforslag
86	12.06.13	2	299-300	Advokatfirm. Advit AS		Fylkesmannen i S-T	Klage pålegg retting/tvangsmulkt og inhabilitet
87	02.07.13	3	301-303	E-post-korrespondanse vedr. sikkerhet rundt kaia			Forespørsel om sikring og avvisning fra kommunen
88	04.07.13	1	304	Advokatfirm. Advit AS		Fylkesmannen i S-T	Klage vedr. retting/tvangsmulkt og habilitet
89	11.07.13	2	305-306	Sivilombudsmannen		Adv. Harald Kuvås	Avslutning av sak uten videre undersøkelse
90	17.07.13	1	307	Fylkesmannen i S-T		Adv. Harald Kuvås	Videre saksgang i klagesaken
91	31.07.13	2	308-309	Jan H. Hovde		Ordfører Jan H. Grydeland	Personlig brev og gratulasjon
92	12.08.13	7	310-316	Fylkesmannen i S-T		Roan Kommune	Roan kommunes vedtak 40/10 stadfestes
93	29.08.13	3	317-319	Advokatfirm. Advit AS		Roan Kommune	Om tvangsmulkt og rettemulighet
94	18.09.13	2	320-321	Advokatfirm. Advit AS		Roan Kommune	Påminnelse vedr. rettekraft
95	18.10.13	1	322	Advokatfirm. Advit AS		Roan Kommune	Purring vedr. rettekraft
96	11.03.14	1	323	Roan Kommune		Advokatfirm. Advit AS	Pålegg om retting ved fjerning
97	22.01.15	3	324-326	Roan Kommune			Drøftingssak
		326					1) DSB=Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap
							2) Fylkesmannen i Sogn og Fjordane
							3) Tinglyst 06.04.11, utskrift 23.12.14.

Tidslinje - se eget dokument

NONSMASTHOLET PÅ ANSTEIWSUNDØY.
BRUGGAS FORFATNING P.T.

DOK 2



Fra Springflo 13.01.09
NW 1954 : 108



OK 2

13-jan-09 12:11

FRA SPRINGFLO 13.01.09
NN 1954 : 108



FRA SPRINGS FLOA 13.01.09

NN 1954: 108

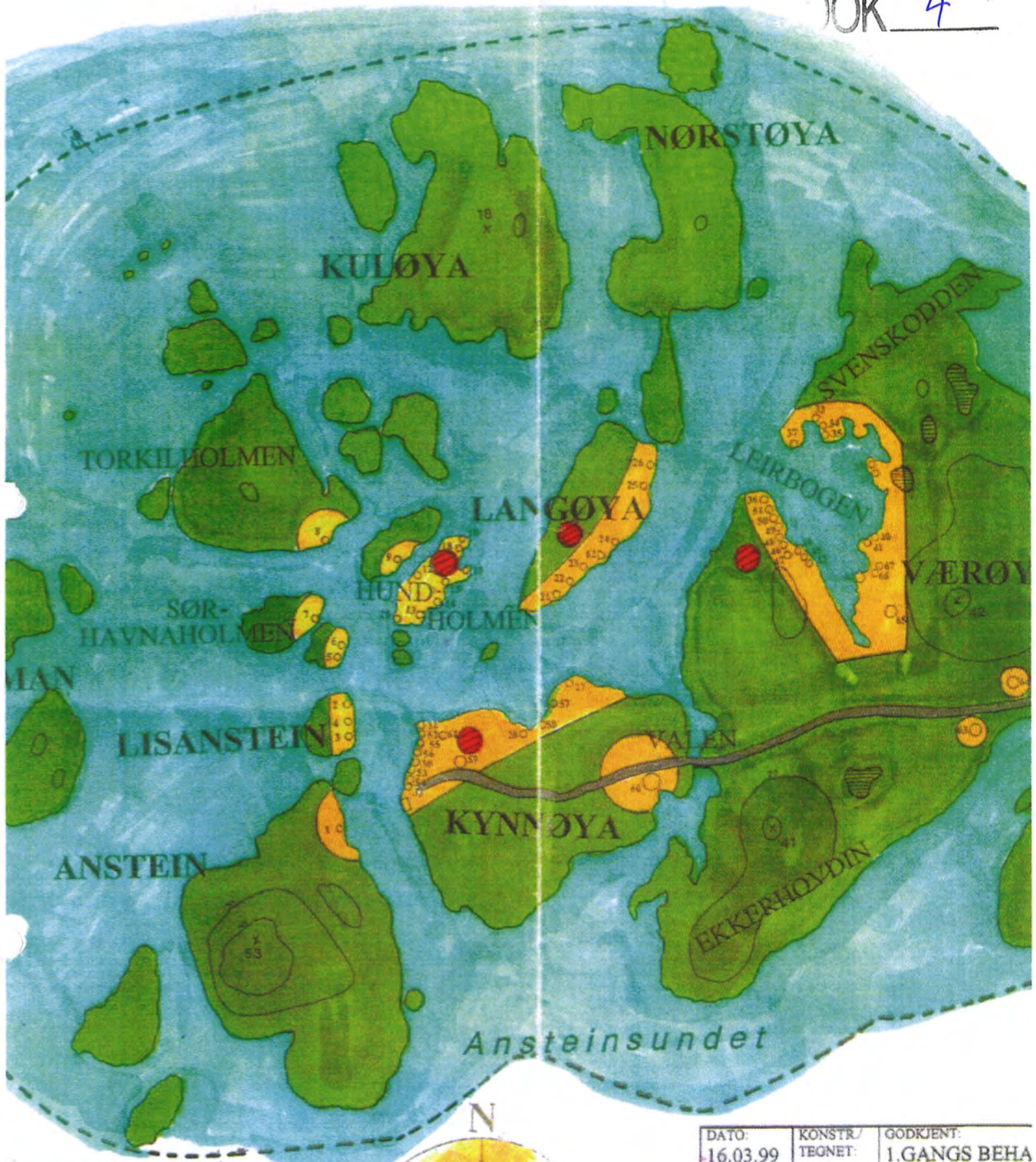


13-jan-09 12:11

Noen av de høyest opserverte vannstands nivåer for Rørvik Havn					
Nærmeste referansehavn for havnivåopservasjoner fra Statens kartverk.					
					1)
		Navnet på	Beregnet	værets	opservert
Dato	Tidspunkt	Ekstremvær	tidevann	virkning	vannstand
.1971	ikke oppgitt	Oppgitt fra Statens kartverk			257
3. desember 1990	23:00		123	36	159
3. januar 1990	13:00		124	40	164
12. januar 1993	00:00		121	65	186
11. januar 2005	00:00	Hårek	98	80	178
12. januar 2009	12:00		125	46	171
25. november 2011	23:00	Berit	116	96	212
25. desember 2011	01:00	Dagmar	94	78	172
16. november 2013	22:50	Hilde	96	67	163
16. desember 2013	11:00	Ivar	92	49	141
Kilde: www.sehavniva.no		1) Oppgitt i cm over referansepunkt NN 1954			
Høyde på brygga Nonsmatholet					324
Kommunens pålegg for bebyggeshøyden					274
<i>Mulig stormflo i norske kystkommuner fra rapport utarbeidet av Bjerknessentret for Klimatilpasning Norge og Miljødepartementet</i>					
i år 2050	for Roan kommune				282
i år 2100	for Roan kommune				326
<i>Bølgehøyden kommer i tillegg</i>					

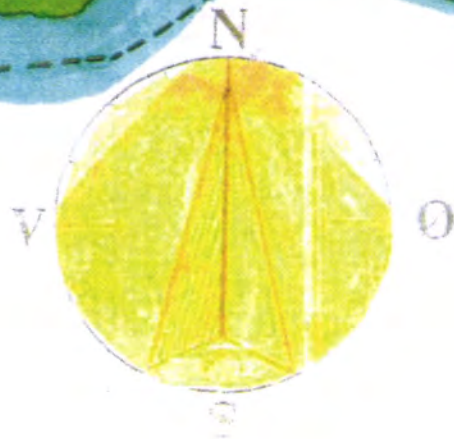


DOK 13



Ansteinsundet

100



DATO:	KONSTR/	GODKJENT:
16.03.99	TEGNET:	1.GANGS BEHA
	U.T.	2.4
10.06.99	U.T.	REVIDERT
21.06.99		2.GANGS BEHA
		EGENGODKJEN

VEDTATT PLAN ANNONSERT I AL FOSNA-FOLKET

**BEBYGGELSESPLAN
ANSTEINSUNDET**

BEBYGGELSESPLAN FOR ANSTEINSUNDET - BESTEMMELSER TIL PLANNA.

(plankart datert 16.03.99 - revidert 10.06.99).

BEHANDLET I HOVEDUTVALG FOR MILJØ, UTVIKLING OG VEDLIKEHOLD
I MØTE 18.04.1999 - SAK PS0041/99.

2. GANGS BEHANDLING I MØTE 21.06.99 - SAK PS 0071/99.

§ 1 FORMÅL OG OMRÅDEAVGRENSNING.

Bestemmelsene gjelder for de øyene som er medtatt på plankartet avgrenset med blå farge (sjø).

I området er følgende bebyggelse:

*gårdsbruk med driftsbygninger og våningshus.

*fritidshus

*hytte

*rorbuer

*brygger

*forsamlingshus

*naust

§ 2 BOLIGER.

Antall nye boliger som tillates oppført: 4.

Boliger tillates oppført på tomt nr. 61, 63, 64 og 65. Det blir stilt krav om at bygning skal oppføres i tradisjonell gammel stil. Evt. boligbebyggelse ut over de 4 som er medtatt i plan skal behandles etter regler for saksbehandling i LNF-sone 2.

x § 3 RORBUER OG BRYGGER.

Antall bebygde tomter:

Antall tomter som tillates bebygd:

Rorbuer og brygger tillates oppført på tomter som har vært bebygd tidligere.

NR ?

Tomtene er registrert, nummerert og tegnet inn på plankartet. Evt. bu- eller bryggebebyggelse ut over de som er medtatt i plan skal behandles etter regler for saksbehandling i LNF-sone 2.

Rorbuene og bryggene skal etableres slik at den ene tverrveggen vender mot sjøen. Slikt krav stilles ikke til tomt nr. 24 - da tidligere bu på denne tomte var bygd med langvegg mot sjøen.

Gavlvegg mot sjøen skal ha stor port - eller fasademessig utføring med "jukseport".
Vinduer skal være en- eller to-fags med 3 glassfelt i høyden, og det plasseres fortrinnsvis 1 vindu på hver side av porten.

Kledning skal være stående tømmermannspanel - evt. stående ukantet bord (utskottsbord). Tak skal ha svart farge og materialene som nyttes kan være papp eller takplater. Torvtak (av naturtorv med lyng) kan tillates.

Fundament skal være godt forankret. Bygningen skal stå på peler av stein, betong eller impregnerert treverk. Langsgående murvanger kan også tillates.

FORSPJELT

Buene skal ha en takvinkel på 30 - 37 grader. Farge: rød (som eksisterende bygg).

Bryggene skal oppføres som 1 ½ - 2-etasjes bygg. Disse skal ha en takvinkel fra ca. 40 grader. < 40°
Farge: Valgfritt hvit eller rød.

§ 4 UTHUS.

Det tillates ikke oppført frittstående uthus i tilknytning til rorbu eller brygge. Der det ikke monteres vannklosett kan bygning for utedo plasseres på tomte. Fargen på denne bygning skal være lik farge på brygge / rorbu.

§ 5 KAIER / INNHENGNINGER OG LEVEGGER.

Det tillates oppført mindre kai- eller flytebryggeanlegg i tilknytning til brygge / rorbu.

Innhegning av brygge- og rorbutomter tillates ikke. I tilknytning til bygning kan mindre levegger settes opp som vindavskjerming. Utforming skal skje med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter. Disse byggverk skal på forhånd godkjennes av kommunens planutvalg.

evt. lagerrom som del av bygg (LØST?)

§ 6 FREDETE KULTURMINNER.

Tiltakshaver har plikt til - dersom det i forbindelse med arbeid skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) å stanse arbeidet og varsle kulturavdelingen.

§ 7 KOMMUNAL SAKSBEHANDLING.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming i samsvar med bestemmelser i § 3.

§ 8 ENDRINGER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av planmyndighetene innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

BEBYGGELSESPLAN FOR ANSTEINSUNDET.

PLANOMRÅDET.

I kommuneplan for Roan, arealdelen, vedtatt av Roan kommunestyre 08.12.94 - gjeldende for tidsrommet 1994 - 2000 - er det gitt tillatelse til oppføring av ny bebyggelse på tidligere bebygde tomter uten fornminneinteresser.

Kartgrunnlag for området er dårlig. Økonomisk kartverk kan ikke forventes utarbeidet før om ca. 2 år. Kartmaterialet som er benyttet som grunnlag for planer er framstilt av Sør-Trøndelag fylkeskommune etter opplysninger fra kommunekart for Roan i M= 1:50 000 (1992).

Bebyggelsesplan for Ansteinsundet omfatter arealer på gnr. 74 bnr. 1, 2, 3, 4 og 5 og gnr. 75 bnr. 4, 5, 6 og 7 på øygruppen - vist på plankart "BEBYGGELSESPLAN ANSTEINSUNDET" datert 16.03.99. Planer utarbeides for å etterkomme departementets krav til konkret lokalisering og omfang av bygningsmassen.

ADKOMST.

All adkomst må nødvendigvis skje sjøveges. Båtplass må etableres. Små kai- eller flytebryggeanlegg tillates etablert i tilknytning til rorbutomter. Slike etableringer skal skje i overensstemmelse med grunneier.

ETABLERING AV TOMTER.

Grunneier har mulighet til å etablere de nummererte tomter som eiendomsgrunn eller festetomter. I begge tilfeller skal det avholdes kartforretning i hht. delingslovens § 2-1. Etablering av tomter på areal som ikke er registrert på plankart som tidligere bebygde arealer og nummerert må skje i samsvar med saksbehandlingsregler for fradeling i LNF-sone 2.

BEBYGGELSESPLAN - BESKRIVELSE.

Bebyggelsesplanen er utarbeidet på grunnlag av tidligere registreringer av eldre rorbu-bebyggelse innen planområdet (jfr. kommuneplana). Registreringer er utført av Ole Trøning, og var tatt inn i Årbok for Bjørnør Historielag 1969-70. Opplysninger om endringer som er skjedd de siste år er innhentet fra lokalbefolkning med sterk tilknytning til Ansteinsundet.

EKSISTERENDE BYGNINGER.

Eksisterende lovlig oppførte bygninger innenfor planområdet tillates ikke revet uten forutgående godkjenning av kommunen.

Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

NY BEBYGGELSE.

DOK 4

Brygger - rorbuer.

Det faste utvalg for plansaker kan tillate nybygg under forutsetning av at dette er tilpasset eksisterende bebyggelse med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

Brygge- / rorbutomter søkes plassert slik tidligere bebyggelse var plassert i forhold til bryggekar. Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen. også høyde?

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt overfor.

Bolighus.

På tomtene merket nr. 61, 63, 64 og 65 kan tillates oppført bolighus. Disse skal oppføres i gammel stil - mest mulig tilpasset den gamle bebyggelse på tomten der denne kan dokumenteres.

Driftsbygninger.

Oppføring av driftsbygninger tillates i nødvendig omfang ut fra brukernes behov. Krav om tilpassing til helheten i nabolaget mht. størrelse, form, materialbruk og farge gjelder også disse bygningstyper.

VANN, AVLØP, RENOVASJON OG ENERGI.

AVLØP - HVA LANGT / DYPT / RENOVASJON?

Vann.

Vannforsyning kan skje ved oppsamling av regnvann i egnede kar. Utforming, plassering og fargevalg for slike kar skal ikke gi et skjemmende uttrykk. Her kan det bli aktuelt med krav om oppføring av "brønnhus" som tilpasses bygning / område.

Der forholdene ligger tilrette kan vann tas fra "statsbrønn" - mot deltakelse i vedlikeholds-kostnader. Avtale om slikt vannuttak må inngås med nåværende brukere av brønnene.

Avløp. NB! Endres.

Det søkes fylkesmannen om dispensasjon fra forskriftene for planområdet for evt. å kunne tillate utslipp uten krav om slamtank.

Renovasjon.

Kommunen har vedtatt tvungen renovasjonsordning. Bebyggelsen på øyene er ikke innlemmet i ordningen pr. 1999.

Energi.

Energiforsyning kan skje ved tilknytning til el-nett. Ellers tillates installasjon av ildsted for vedfyring. Gassovner tillates.

ADKOMST.

Brygge- og rorbutomter vil vesentlig få adkomst fra sjøen. Det tillates oppført mindre kai- eller flytebryggeanlegg i tilknytning til bygning. Der dette ikke er mulig på grunn av stedlige dybdeforhold skal evt. landingsplass for båt avtales med grunneier - og evt. kaianlegg godkjennes av kommunen før etablering skjer.

Adkomst til evt. boligtomter skal avtales med grunneier.



BRYGGER I ANSTEINSUNDET.

Registrering av gammel og ny bebyggelse. (Plassering av tomtene framgår av bebyggelsesplankart datert 16.03.99).

Det historiske materiale for rorbuene i Anstensundet er hentet fra Årbok for Bjørnør Historielag 1969 - 70 der Ole Troning var bidragsyter. Dette er komplettert med opplysninger fra nåværende brukere av brygger på stedet, samt lokale personer med inngående kjennskap til området.

Disse opplysninger om tidligere bebyggelse og eiere ønskes bevart - og stadig ajourføres etter hvert som endring i bygging og eierstruktur skjer - slik at det kan blir et lite historisk dokument som gir informasjon om folk og hus.

STORANSTEIN, BU NR. 1.

Brevikbua ble bygd i 1922 av Ole Brevik Brandsø, siden solgt til brødrene Paul og Rudolf Lauritsen Brandsø. Overtatt av Rudolf Lauritsen Brandsø. Eies pr. 1998 av Harald Erik Storslett, Rindalen. Bua er meget godt vedlikeholdt.

LISANSTEIN (LILLE-ANSTEIN) BU NR. 2.

Gabrielbua ble bygd av Gabriel, Erik og Albert Nystrøm Krogfjord. Overtokes etter få år av eldste broren, Gabriel Nystrøm. Året ca. 1951 - 52 solgte han bua til Sigvart A. Lindbak, Almenningen. Overtatt av Sigvarts bror, Artur Antonsen Lindbak, Almenningen. Eies pr. 1998 av Bjørn Leikvang, Lysøysundet. Er dårlig vedlikeholdt utvendig, meget bra innvendig. Bryggen ble solgt til Sissel Eian og Jarle Nilssen i mars 1999. Det er søkt om fradeling for tomtefeste.

LISANSTEIN, BU NR. 3. ETABLERT GRUNNEIENDOM GNR. 75 BNR. 12.

Adolfbua ble bygd av Adolf Antonsen Lindbak, Almenningen. Byggeår vites ikke. Overtatt av sønnene Adolf og Asbjørn Adolfsen Lindbak, Været. Hjalmar Lindbak overtok i 1958 Adolf Lindbaks part. Eies nå av Torill og Tore Lindbak. Tomt ble fradelt i 1998, og er nå etablert som festetomt. Bua er meget godt vedlikeholdt både ut- og innvendig.

LISANSTEIN, BU NR. 4.

Lisantonbua ble bygd år 1900 av Anton Antonsen Lindbak, Almenningen. I 1916 ble et nytt og større to-etasjes hus bygd på samme tomte av Anton A. Lindbak som kombinert rorbu og handelshus. Alfred Almenning kjøpte brygga, men den ble senere gjentatt på odel av Julius Lindbak. Eies pr. 1998 av Torleif Rikardsen, Trondheim. Bua er meget godt vedlikeholdt ut- og innvendig.



grunneiere er Arnold Lindbak, Pauline Troning og Asbjørn Sten Lindbak. Bua eies nå av Ole Marius Olafsen, som er igang med restaureringsarbeider.

TJYNNERØYA, BU NR. 31. (Gnr. 74/12)

157,9 m²

Nonsmatholet ble bygd av brødrene Jens, Ingvald og Olaf Jens-Petter-sønner, Brandsøya.

Byggeår vites ikke. (Navnet fikk den på grunn av at plassen der den ble bygget var så lun at den ble benyttet av fiskerne som spisested før de la i veg over fjorden til innlandet).

Ble overtatt etter få år av yngste bror Ingvald. Etter ham overtok brorsønnen Jens Olafsen bua - som overlot den til fostersønn Roy Henriksen. Senere overtok Ingvald Vollvik. Eies nå av Jan Hovde, Trondheim. **Bua er i meget dårlig stand og bør restaureres snarest.**

TJYNNERØYA, BU NR. 32.

Ble bygd av Hjalmar Berg, Sør-Kråkøy til benyttelse av leversamling. Denne bua ble benyttet som rorbu av båtlag under vinterfiske. Solgt til Albert Stamberg, Ansteinsundet. Senere solgt til Marius M. Larsen, Skjøra. Ble kjøpt av Torill og Per Ivar Terning som i 1971 fikk fradelt ca. 200 m² grunneiendom til brygga. Eiendommen har betegnelsen "Torunntrøa" gnr. 74 bnr. 6. Bua eies nå av Tormod Braseth, Lysøysundet, mens tomte eies av Arnold Lindbak, Pauline Troning og Asbjørn Sten Lindbak. Bua er meget godt vedlikeholdt ute og inne.

LEIRBOGEN, BU NR. 33. BORTE.

Spellmannsbua ble bygd år 1916 av Helmer Lorentsen Straum og sønner, Anton Monsen Almanning, Ludvik Persen Straum. Ble overtatt av Bjarne Helmersen, Straum. Eies pr.

LEIRBOGEN, BU NR. 34. BORTE.

Steinsleabua ble bygd år 1912 av Kristian Israelsen Straum og sønn Ole Petter Hansen, John Johansen, Julius Johansen Straum.

LEIRBOGEN, BU NR. 35. BORTE.

Hanbua ble bygd år ca. 1870 av Erik Olsen Beskelandsfjorden (Stranden). Siden solgt til Hans Jørgen Strand, Nesvalen, Albert Abrahamsen og Lars Abrahamsen Sumstad, Per Johnsen Straum, Nikolai Olvik, Straum, Albert Antonsen Brekli, Einarsdalen. Hans Jørgensen Strand overtok tilslutt rorbua elene.

LEIRBOGEN, BU NR. 36. BORTE.

Leverbrenneriet ble bygd år ca. 1890 av lensmann Fredrik Berg, Kråkøya. År ca. 1935 solgte han brenneriet til Albert Nystrøm, som rev og flyttet det innover til Nesvalen og satte det opp som fiskebrygge der.

LEIRBOGEN, BU NR. 37. BORTE.

Ble bygd av Rikkert Monken, Einarsdalen, Tarald Arnfinnsen Terning, Ingebrigt I. Hauknes, Bern Willmann Einarsdal. Navn og byggeår vites ikke. Dette huset ble ca. år 1923 tatt i bruk som aksjebrenneri av fiskerne i Leirbogen.

DOK 6

Roan Kommune
Teknisk Kontor

7180 Roan

Trondheim, 22.11.07

Att. Ronald Brattberg

Restaurering brygge/bu på Ansteinsundet

Jeg viser til møte på teknisk avdeling den 28.09 og telefonsamtale i forrige uke.

Tegningene er klare for den restaurerte bua, og vi har fulgt både bestemmelsene i den gjeldende reguleringsplan og de tips vi fikk under møtet. Søknadsdokumentene er ikke utfylt enda, **men vi vedlegger for informasjonens skyld ett tegningssett.**

Dersom det i løpet av nov/desember skulle komme en godværsperiode (vel optimistisk kanskje) har jeg tilgjengelig et passe stort mannskap for å rive den eksisterende bua som i dag er av en slik forfatning at den ikke lar seg pusse opp innenfor fornuftige og økonomiske rammer. **Bl. a. Foreligger det vel også krav til at havneanlegg legges høyere pga faren for økt vannstand i havene.**

Vi går derfor ut i fra at en riving, dersom det blir anledning, er innenfor den aktuelle byggesøknad som vil bli sendt så snart som mulig. En riving er også avhengig av at hele bygget rives samtidig, og alt materiale fjernes før vinterstormene setter inn.

Dette til informasjon.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde



DOK 7

Jan Halvard Hovde
Valentinlystvegen 7

7051 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
18584/2008/L42/6JHA

Dato
10.06.2008

VEDR. ULOVLIG BYGGEARBEID PÅ GNR. 74, BNR. 12 I ROAN KOMMUNE

Roan kommune er blitt kjent med at det er igangsatt rivings- og byggearbeider på gnr. 74, bnr. 12 i Annsteinsundet i Roan kommune.

Under henvisning til telefonsamtale med rådmann Michael Momyr den 09. juni blir det med dette pålagt å stoppe byggearbeidene inntil byggeplanene er omsøkt og godkjent.

Med hilsen

Kristian Flenstad
fung. enhetsleder

9 519335

Kopi: Roan formannskap som planutvalg
Rådmann Michael Momyr

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 09.06.08

Byggesøknad kai og sjøbu Ansteinsundet

G.nr 74 B.nr 12 – Nonsmatholet

Vi viser til diverse møter og samtaler med teknisk kontor v/Ronald Bratberg, samt telefonsamtale med rådmann Michael Momyr den 09.06, og beklager at denne søknaden som har vært ferdig lenge har blitt forsinket.

HISTORIKK:

Undertegnede har ungdomsminner fra Roan og øyene da jeg sammen med mine foreldre, ved flere anledninger var med Ingvald Vollvik til Ansteinsundet på midten av 60-tallet. Den gangen var det langt å kjøre fra Trondheim til Roan, men fam. Vollvik tok hyggelig imot, og det ble mange fisketurer og overnattinger på Nonsmatholet og ut på havet med en kjent og garvet fisker. Den første gangen var jeg 15-16 år, og disse minnene har alltid stått som store opplevelser på, og nær havet. Jon Almenning var enda aktiv kjøpmann på Været, og jeg kan huske våre møter i krambua sammen med Ingvald som fylte solar og kjøpte dagligvarer i løs vekt.

I slutten av 80-årene kom jeg tilbake til Roan med min første kone som var tysk, og hun falt også for den barske naturen, sjøen og øylivet. I 1989 kjøpte jeg bua av Ingvald og Gerd Vollvik. Den var da allerede nokså nedslitt, men vi hadde ambisjonene klare for restaurering og oppussing til fordums prakt. Jeg kjøpte Ingvalds gamle fiskebåt, som under en stormnatt havarerte og skroget kan enda sees stående ved innkjørselen til Steinar Karlsens gård på Hongsand. Jeg anskaffet de siste årgangene av Bjørnør Historielags årbøker, og studerte den spennende fortiden og opprinnelsen til alle bryggene i Fiskeværet.

Men ting går ikke alltid som planlagt, og i 1991 ble jeg pappa for første gang med min andre kone. I 1994 fikk jeg en sønn, og etter et besøk på Ansteinsundet, var ikke entusiasmen like stor hos min daværende ektefelle. Småbarnsforeldre, jobb og andre engasjement krevde sitt, og Ansteinsundet ble ikke besøkt hvert år. Bekvemmelighetene var heller ikke egnet for lengre opphold, men jeg hadde noen hyggelige gutteturer med krabbekoking og lange spaserturer på Værøya. Vi var alltid avhengig av lokal båtskyss, så et besøk ble en relativt omfattende affære.

I 1995 ble endelig tomta målt opp og jeg fikk målsatt målebrev. I Roan kommunes oversikt over Brygger i Ansteinsundet fra starten av 90-tallet står det under Nonsmatholet; "Bua er i meget dårlig stand, og bør restaureres snarest." Og det manglet ikke på telefoner fra kjente og ukjente med beskjed om at "nå blåser brygga snart ned" og forespørsel om kjøp.

NÅTID:

Jeg hadde så mange gode minner, og tiden hadde gått, og sønnen min ble snart like gammel som jeg var første gang vi dro ut til Ansteinsundet. Derfor dro vi ut sammen høsten 2007, og jeg så snart at dette passet godt både for hans lynne, nysgjerrighet, virketrang og sosiale kontaktevne.

Den endelige beslutning ble tatt, godt hjulpet av den hyggelige velkomst vi ble til del av naboer; Knut Nielsen som tilbød oss opphold i den gamle fiskebrygga og lagerhuset til Jon Almenning (nr 54). Ella og Ole Marius Olafsen som kjørte oss ut og har tilbudt både vann, mat og tilsyn fra Nessabua. Albert Almenning i Kasperbua som leverer fisk og krabbe, og alle andre som etter hvert har stukket innom, seilt forbi og danner det spesielle og sosiale fellesskapet der ute. Jeg fikk etter hvert også god kontakt med Kjell Arne Viken som jeg har engasjert til å sette opp bua. En befaring på hans nyoppførte brygge på Langøya, er godt nok referanse for utmerket håndverksmessig kvalitet.

TILSTAND:

Årene har gått, det er ca. 40 år siden jeg første gang så brygga, og den var allerede da et gammelt klenodium med minner fra en svunnen tid. Det er nesten 20 år siden den ble kjøpt, og den var da et modent restaureringsprosjekt. Tilstanden på det tidspunkt i 2007 da beslutningen ble tatt, var at en restaurering av det gamle "skroget" verken var lønnsomt eller teknisk mulig ut fra ønsket om å få til ei bu med tilfredstillende bekvemmelighet for beboelse innenfor rimelig hensyntakning til byggeforskrifter, estetiske og statiske krav. Den gamle tømmerkassen mot landsiden sto rett på torva, og hadde begynnende råteskade. Tak og deler av gulvkonstruksjonen hadde ikke tilfredstillende bæring, og det meste av de øvrige materialer var sanerings-overmodne. Dertil lå brygga lavt i terrenget og under det nivå som er forsvarlig i forhold til ekstrem-flomål som kan oppstå. En isolering av gulv og vegger ville kunne få vannskader som ellers tørker ut ved en enkel plankekasse som den hittil hadde vært.

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Jeg hadde min første kontakt pr tlf. med Roan kommune i august i fjor, og fikk tilsendt Bebyggelsesplan med bestemmelser for Ansteinsundet fra 1999, samt oversikt og historisk beskrivelse av samtlige brygger i samme område. En omfattende og godt beskrevet reguleringsplan foreligger, som gir klare føringer for hvordan bryggeiere kan gå frem ved ønske om nye tiltak.

FORHÅNDSMØTER:

Den 28.09 hadde jeg mitt første møte med Ronald Bratberg på teknisk kontor. Ulike spørsmål ble diskutert og klargjort, hvorav de viktigste var følgende:

- Ved dårlig bygningsmessig tilstand i gamle brygger tillater kommunen riving og oppsetting av nytt i tilnærmet samme stil, størrelse og plassering.
- Mindre endringer i utførelse, volum og høyde godtas for å få en praktisk og hensiktsmessig planløsning som tilfredstiller dagens krav til byggstandard, statikk, funksjon og materialvalg.
- Det tillates ikke oppsatt lager- eller verkstedbu separat, da dette behovet må integreres i den nye brygga.

- Det aksepteres at høyde på kai/brygge økes noe på bakgrunn av antatt fremtidig økning i havnivå og ekstremvær.
- Forøvrig må gjeldende bestemmelser følges opp.

RIVING OG NY OPPBYGGING:

I brev av 22.11.07 oversendte jeg tegninger (Plan, snitt og fasader) av den planlagte oppbyggingen, og meddelte at riving av den gamle bua eventuelt ville skje i løpet av vinteren dersom vær og anledning skulle by seg. Den 27.11.08 var værforholdene tilfredstillende, og vi fikk anledning til å gjennomføre rivingen, som ble foretatt over 3 dager. Samme dag hadde vi et kort møte på teknisk kontor hvor vi orienterte om at riving ville bli igangsatt.

Gamle tremøbler, ytterpanel og de deler av tømmerkassen som var uten råte er tatt vare på, så vel som andre konstruksjoner av god bonitet. Dette ligger i dag delvis lagret på tomte og i l. etg. av nabobrygga. Stoppede møbler, råtnete og ødelagte materialer, samt annet som ikke kan resirkuleres ble brent på stedet. Metallkonstruksjoner og jernplater/dragere er samlet opp og levert til gjenvinning. Plassen ble ryddet og alt omkringliggende søppel ble fjernet.

HØYDE OVER HAVMÅL:

I disse klimatider med fare for bre- og polsmelting, med økt havvannstand, og fare for ekstremvær, kontaktet jeg Kystverket som hadde følgende anbefaling: Nybygget kai bør legges minimum 50-70 cm over høyeste målte vannstand lokalt. Jeg fikk oppgitt nærmeste måling (Rørvik) hvor høyeste oppserverte vannstand er fra 1971, tilsvarende 194 cm over middel høyvannstand. Dette tilsvarer en økning i høyden på bryggedekket på 80-100 cm fra tidligere nivå, som tilsvarer omtrentlig samme høyde som Jon-brygga (nr 53) er i dag.

Forsikringsselskapet (Gjensidige) ble også kontaktet på bakgrunn av eventuell vannskade i isolerte bygningskonstruksjoner ved ekstrem høy vannstand i fremtiden. Alternativt ble isolering av gulv og brystningshøyde i vegger vurdert med isolasjonsmaterialer som ikke trekker vann (eks. Isopor) vurdert. Et slikt alternativt valg av isolasjonsmateriale finnes imidlertid ikke i brannfast utførelse, og vil ikke kunne godkjennes verken av brann- eller forsikringstekniske årsaker, og er heller ikke tillatt ifl. gjeldende byggeforskrifter. Forsikringsselskapet godkjente imidlertid Kystverkets anbefalinger, da det ikke foreligger spesielle tilleggskrav fra forsikringshold.

Til dette er å tillegge at bryggeeiendommen Nonsmatholet allerede ligger i en fordypning mellom den i ettertid utsprengte og anlagte veien ned til den tidligere dampskipskaia og veien fra kaia og til Jonbrygga. Både fra syd og øst er det stort sett taket som er iøynefallende, og fra sjøsiden er endefasaden til brygga allerede langt lavere enn de to Jonbryggene i nord, for ikke å snakke om bolighuset på toppen bak brygga (nr 59). En moderat økning høyden på både kai og bu vil etter min mening ikke påvirke synsinntrykket verken fra sjø- eller landsiden. Fordelen med en større klaring mot mulighet for fremtidig vannskade er imidlertid betydelig. Disse momenter ble også nevnt under de ulike møtene på teknisk kontor.

OMFATNING OG STØRRELSE AV NY KAI:

Nonsmatholet er utstyrt med 3 meget solide steinkar mot sjøsiden, hvorav to dannet ytterhjørnene til den gamle bua. Det er å anta at det har vært kaianlegg bort til det tredje karet, og rester av kaianlegget foran brygga viste at denne hadde gått ca. 2 meter lengre ut. Ved den tidligere bryggehøyden gikk denne i flukt med terrenget mot øst og syd.

Når kaianlegget etter den nye planen legges i en større høyde, ble det foreslått følgende endringer og tilpasninger:

- 1 Kaidekket blir lagt over terrenget mot nord til det når høyden for den veien som går fra dampskipskaia til Jon-Brygga forbi Nonsmatholet.
- 2 Kaidekket legges helt frem til steinmuren mot syd for å unngå at det oppstår en lang, dyp og skjemmende renne mellom denne og husveggen.
- 3 Det samme gjøres i bakkant. Også av sikkerhetsmessige grunner for at barn ikke kan skli under kaia.
- 4 Det lages en liten "balkong" på kaia mot nord for nedgang til flytekai.
- 5 Kaia legges ca. 1 m lengre ut enn tidligere antatte ytterkant for å utnytte bunnterrengets skråning slik at dybdeforholdene ved kaia er gunstigere.
- 6 Det "hullet" som ville ha oppstått mellom dampskipskaia/steinmuren ved det gule lagerhuset og det sydligste hjørnet av nykaia, ble forelått innlemmet i kaia slik at kaifronten ble lagt helt inn til steinmuren og lagerhuset.
- 7 Det anlegges en felles flytekai mellom Nonsmatholet og nabobrygga mot nord, som benyttes av begge bryggene med separate nedgangsbroer.

Punktene 2, 4, 6 og 7 ville gå ut over eiendommens tomtegrenser, hvilket ville kreve godkjenning av naboene. Vi laget en plantegning av bryggearealet (se vedlegg) samt konstruksjonstegning av kaia som vi først presenterte for Bratberg den 01.02.08, før vi presenterte løsningen for Olav og Åsmund Lindbak ved en befaring på Ansteinsundet samme dag. Begge fant forslaget som et godt alternativ for en helhetlig løsning for området, og signerte nabovarslet samtidig. Det kom heller ikke frem noen motforestillinger fra teknisk kontor.

Det er til dette å bemerke at kaia til Nonsmatholet ligger såpass tett ved Dampskipskaia som er offentlig, og tett opp til Jonbrygga som er felles, at den lett vil innby til bruk av andre. Så lenge dette skjer uten hindringer eller til skade for eiers bruk av egen brygge, vil tiltakshaver ikke legge noen hindringer i veien for dette, så vel som at det heller ikke vil bli oppført stengsler eller andre praktiske hindringer for ferdsel eller gjennomgang. Både egen erfaring, og etter andres opplysninger blir området godt ivaretatt av fellesskapets omsyn.

KAIAS KONSTRUKSJON:

Som nevnt ovenfor blir kaia både relativt dyp, og vil ligge høvelig til for anløp av andre båter. Jeg har derfor utført konstruksjonen med sikte både på lang levetid uten forvitring av råte og angrep av peleorm, så vel som å kunne tåle anløp av større båter.

Som materialer er valgt Tysk hvit konstruksjonseik i de horisontale konstruksjonene over vann, og Bongossi (Azobe) som peler som står i vann. Som dekke brukes Sucupira med 2" til 1,5" tykkelse. Bakgrunnen for bruk av hardved og noe eksotiske treslag er følgende. Undertegnede drev i ca. 20 år frem til 1990 import av eksotiske treslag fra hele verden. I den sammenheng er både kunnskap og kilder for egnede treslag intakte, og alle materialene for dekket er rester av tidligere import som har ligget på lager i ca. 20 år. Endelig er det funnet en egnet bruk som nyttgjør seg disse materialenes spesielle egenskaper og kvaliteter. For de ytterste bryggestolpenes vedkommende, ble det vurdert å benytte plastrør med istøpt betong.

Denne løsningen viste seg både å bli dyrere, vanskeligere å få tilfredstillende rett, og innfesting av stag ville by på langt større arbeide enn med den valgte tresorten.

Det er benyttet syrefaste stålbeslag, skruer og gjennomgående stålbolter til alle sammenføyninger. Fundamenter er støpt i betong, enten på steingrunn, fjellgrunn eller på eksisterende steinkar. De 7 ytterste fundamentene under vann er støpt på en stabil steinfylling ved bruk av spesialbetong B-35 M45 armert med innblandet stålfiber og senket ned på plass i armerte plastsekker der plasten senere blir fjernet. Det er benyttet dykker både for å sjekke steinfyllingens stabilitet så vel som hvert fundaments plassering, underlag og retning. Det vil senere bli fylt pukkstein rundt de støpte fundamentene for ytterligere stabilisering, og montert støttestag i tilsvarende treslag så dypt som mulig, men over fjæremål.

Ved statiske beregninger av kai-konstruksjonen har vi benyttet Rambøll Norge AS som rådgiver. Det finnes imidlertid ingen normer for private kaianlegg, slik at det er foretatt en beregning ut fra antatte forutsetninger.

BUA:

Ved gjenoppbygging av bryggebu, vil denne bli anlagt på tilsvarende plass som den tidligere sto, i samme farger og samme fasong. Inngangen vil være omtrentlig der den tidligere var, fra nord, og de hvitmalte portene mot sjøsiden vil være som tidligere med samme proposisjoner. Av praktiske grunner er portene beregnet å være sidehengslet, med smårutete vinduer og åpningsdør i samme vindusutførelse på innsiden.

For å få tilfredstillende takhøyde i hovedetasjen og ståhøyde på hemsene, er høyden øket noe, samt at røstingen er lagt på reguleringsplanens anbefaling til max 37 grader. Vindusfelt har vertikal retning, med sprosseutførelse som angitt i byggeplanen. Utvendig panel blir vertikalt tømmermannspanel som tidligere.

Det opplyses at bua tidligere har hatt torvtak, og dette vil også bli løsningen for den nye. Spesielt fordi takflaten er mer iøynefallende fra de fleste retninger på land enn fasadene. At kaiarealet på nåværende stadium kan virke stort vil ikke være representativt for brygga når den står ferdig, hvor bua vil dekke et betydelig område midt på dagens kaiflate.

Alle disse løsningene er presentert og diskutert med teknisk kontor på forhånd, og innsigelser derfra er ivarettatt og endret tilsvarende de alternative løsninger vi har fått foreslått.

TEGNING OG STATISKE BEREGNINGER:

Kaikonstruksjonen er tegnet av tiltakshaver på basis av lokal oppmåling og terrengtilpasning til høyder og omkringliggende terrengnivå. Bua er tegnet av arkitekt Thomas Dietrich som har besøkt Ansteinsundet ved flere anledninger, første gang i 1992, og kjenner de lokale forhold godt. De nødvendige statiske beregninger er foretatt av Rambøll Norge.

De aktuelle tegninger er levert teknisk kontor som vedlegg til brev av 22.11.07.

TILTAKSHAVER OG ANSVARLIG SØKER:

Jeg står selv som tiltakshaver og ansvarlig søker. Min bakgrunn er ca. 20 år med eget import- og grossistvirksomhet i bygningsbransjen frem til 1990. Siden den tid har jeg drevet eiendomsutvikling og utleie av både næringsbygg og bolig. I 1991/92 sto jeg for ombygging av det tidligere lagerlokalet fra treimportvirksomheten til Tiller videregående skole som ble

utleid til Sør-Trøndelag Fylkeskommune frem til 1999. Samme bygg ble etter dette ombygget til kommunal og statlig virksomhet for publikumsrettede aktiviteter som i dag huser NAV for bydel syd i Trondheim. Bygget har en bygningsmasse på 11.000 m², og jeg har fungert både som byggherre, prosjektleder og byggeleder gjennom ca. 17 år. Viser forøvrig til vedlagte bekreftelse fra Rambøll. Søker derfor om lokal tillatelse for disse funksjoner i Roan kommune for omtalte prosjekt på Ansteinsundet.

UTFØRENDE:

Som utførende har jeg i mest mulig grad valgt å benytte lokale håndverkere, og det viser seg at jeg kan hente disse fra mine naboer med egne brygger og gårder på øyene rundt Ansteinsundet. På tømmer- og innredning har jeg engasjert Kjell Arne Viken, og på Rørinnstallasjon Frits Rikardsen som begge har lokal godkjennelse.

Jeg håper dette er en utfyllende bakgrunn og utførlig nok opplysninger om tiltaket i tillegg til de vedlegg som følger denne søknaden. Skulle det mangle eller være behov for ytterligere supplerende informasjon, er jeg tilgjengelig på tlf. 92248733 eller Epost: jan@ohovde.as.

Jeg takker forøvrig for god, rask og tilgjengelig diskusjon og behandling av mine spørsmål og forberedelse til søknad ved kommunens teknisk kontor, og håper at dette kan fortsette til prosjektet er fullført i løpet av dette året.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Vedlegg:

- Byggesøknad (4 sider)
- Nabovarsel uten bemerkninger
- Notat av 05.02.08 vedr. tiltakshavers kompetanse fra Rambøll Norge AS.
- Opplysning om tidevannsnivåer Rørvik fra Kystverket

Tegninger:

- Oversiktstegning mot nabotomter
- Konstruksjonstegning kai
- Plantegning 1 etg. + hems
- Snittegning
- Fasadetegninger (4 stk)

Fotos:

- Den gamle brygga i opprinnelig stand sett fra nord (1)
- Størrelsesforholdet mellom Nonsmtholet og Jonbryggene sett fra syd (2)
- Bryggas tilstand året før riving (2B)
- Brygga ligger lavt og klemt inn i terrenget. Taket er mest iønenfallende (3)
- Tomta etter riving og rydding, sett fra land- og sjøsiden (4+5)
- Eksempel på positivt lokalt engasjement og interesse (6)
- Nye fundamenter er støpt under vann (7)
- Kaiflata før bua bygges oppå samme flate (8)

- Eksempel på krysstag for stabilitet og sammenføyninger under kaiplata (9)
- Kaia sett fra sjøsiden fra nordvest (10 + 11)
- Kaia sett fra sjøsiden med dampskipslagret til høyre og bolighuset i bakgrunnen. (12)
- Oversiktsbilde med den nye kai i forhold til omliggende bebyggelse og kaier. (13)

Søknad om tillatelse i ett trinn

BYGG SØK
bygning

Sammendrag

EIENDOM/BYGGESTED:

Gnr: 74/Bnr: 12/Nonsmatholet, 7180 Roan, Kommune: Roan

TILTAKETS ART:

Tiltakstype og formål: Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m².

Søknadstype: Ett trinns søknad.

Bygningstypekode: 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg. Næringsgruppe: Y. Beskrivelse av bruk: Oppbygging av tidligere brygge og sjøbu etter tilnærmet samme plassering og størrelse..

TILTAKSHAVER:

Jan H. Hovde, Valentinlystveien 7, 7051 Trondheim, Personnummer (5 siffer): 23197

Kontaktperson: Jan H. Hovde, tlf.: 73820760, mob.: 92248733,

e-post: jan@ohovde.as

Adresse: Valentinlystveien 7, 7051 Trondheim

ANSVARLIG SØKER:

Kontaktperson: Jan H. Hovde, tlf.: 73820760, mob.: 92248733,

e-post: jan@ohovde.as

Adresse: Valentinlystveien 7, 7051 Trondheim

KONTROLL:

Søknaden er kontrollert av ByggSøk 08.03.2008 kl. 12:14:06 med følgende kommentar:

Kontroll av obligatoriske felter viser at følgende sider mangler informasjon:

Parter - Ansvarlig for gjennomføring - Personlig ansvarsrett. Selvbygger

Ansvar og kontroll - Ansvarsfordeling - Ansvarlig prosjektering

Ansvar og kontroll - Ansvarsfordeling - Ansvarlig utførelse

Ansvar og kontroll - Kontrollerklæring - Prosjektering

Andre myndigheter - Arbeidstilsynet

Rammebetingelser

PLANSTATUS:

Type plan: Bebyggelsesplan. Planens navn: Ansteinsundet. Referansnr.: 71/99. Formål: Fritidsbebyggelse. Tillatt grad av utnyttning: Erstatning av tidligere bebyggelse. Beregningsregel: Annet.

SIKRINGSTILTAK MOT NATURFORHOLD:

Det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av: rasfare flom o.l., miljøforhold, grunnforhold, forurenset grunn.

FORHÅNDSKONFERANSE:

Det er avholdt forhåndskonferanse. 28.09.7. Se vedlegg "Forhåndskonferanse"

VARSLING:

Alle Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ingen protester.

Søknaden kan sees på adresse Valentinlystveien 7 - 7051 Trondheim

Eiendom/Byggested

EIENDOMSOPPLYSNINGER:

Kommune: Roan. Gnr: 74. Bnr: 12. Adresse: Nonsmatholet. Postnr: 7180. Poststed: Roan.

Eiendommens areal: 157,90 m². Eiendommen er oppmålt.

Søknad om tillatelse i ett trinn

BYGGSØK N
bygning

Beskrivelse av tiltak

TILTAKETS ART:

Tiltakstype og formål: Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m².

Søknadstype: Ett trinns søknad.

Bygningstypekode: 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg. Næringsgruppe: Y. Beskrivelse av bruk:

Oppbygging av tidligere brygge og sjøbu etter tilnærmet samme plassering og størrelse..

BEBYGGELSE:

Arealdisponering:

Tomteareal:

Byggeområde/grunneiendom 157,90 m²

Evt areal som legges til iht beregningsregler + 0,0 m²

Beregnet tomteareal = 157,90 m²

Bebyggelsen:

Beregnet maks byggeareal iht plan 89,0 m²

Areal eksisterende bebyggelse 0,0 m²

Areal ny bebyggelse + 89,0 m²

Parkeringsareal + 0,0 m²

Sum areal = 89,0 m²

Grad av utnyttning:

Beregnet grad av utnyttning 30,0 %

Tilleggsopplysninger om areal:

Bruksareal (ny bebyggelse) 89,0 m²

Bruksareal (eksisterende bebyggelse) 0,0 m²

Antall etasjer 1

Antall bruksenheter 1

Bruksareal bolig: 0,0

Bruksareal annet: 89,0

Totalt bruksareal: 89,0

Antall etasjer til boligformål: 0

Tekniske installasjoner:

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen.

Det planlegges IKKE en slik innretning

HØYDE OG AVSTAND:

Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan.

Minsteavstand til annen bebyggelse: 4,0 m. Minsteavstand til nabogrense: 1,0 m. Minsteavstand til vegmidte: 23,0 m.

Det går IKKE høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta. Det går IKKE privat/offentlig vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta.

INFRASTRUKTUR:

Tiltaket gir IKKE endrede avkjøringsforhold. Tomta har adkomst til privat vei som er opparbeidet og åpen for

alminnelig ferdsel. Tinglyst erklæring foreligger IKKE. Tomta er tilknyttet annen privat vannforsyning, innlagt vann.

Beskrivelse av annen privat vannforsyning: Vannledning fra felles brønn i området. Vanntilførsel krysser annens

grunn.. Tinglyst erklæring foreligger IKKE.. Tomta er tilknyttet privat avløpsanlegg. Det skal installeres vannklosett.

Det foreligger utslippstillatelse. Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn. Takovervann føres til terreng.

ESTETIKK

Det foreligger krav til estetisk utforming. Utforming er beskrevet i eget vedlegg.

Søknad om tillatelse i ett trinn

BYGGSØK
bygning

Ansvar og kontroll

ANSVARSFORDELING, SØKNAD OM ANSVARSRETT, KONTROLLPLAN OG KONTROLLERKLÆRING:

Ansvarsoppgave for prosjektering og kontroll av prosjektering:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Prosjekterende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Kontrolldokumentasjon	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
Jan H. Hovde, tiltaksklasse 1						

Ansvarsoppgave for utførelse og kontroll av utførelse:

Ansvarsområde og tiltaksklasse	Utførende	Ansvar bekreftet	Kontrollerende	Kontrolldokumentasjon	Ansvar bekreftet	Kontroll bekreftet
oppføring av rorbu, tiltaksklasse 1	kjell arne viken					

Parter

TILTAKSHAVER:

Jan H. Hovde, Valentinlystveien 7, 7051 Trondheim, Partstype: privatperson, Personnummer (5 siffer): 23197
 Kontaktperson: Jan H. Hovde, tlf.: 73820760, mob.: 92248733,
 e-post: jan@ohovde.as
 Adresse: Valentinlystveien 7, 7051 Trondheim

NABOER:

Eiendom: 74/1/Roan kommune.
 Eier: Edel Stallvik Frigård, Adresse: Bjugn, 7160 Bjugn
 Eiendom: 74/1,2,3,4,5/Roan kommune.
 Eier: Åsmund Lindbak, Adresse: Roan, 7180 Roan
 Eiendom: 74/1,2,3,4,5/Roan kommune.
 Eier: Olav Lindbak, Adresse: Lysøysund, 7168 Lysøysund

ANSVARLIG PERSON:

kjell arne viken, Personnummer (5 siffer): 46974, Adresse: hopstad, 7194 brandsfjord, tlf.: 72536106, mob.: 90643788,
 e-post: karnvi@online.no

REFERANSEPROSJEKTER:

Det har tidligere vært oppgitt referanseprosjekter til Roan kommune.
 Følgende prosjekter er nye:
 Ansvarsområde: hopstadbakken hyttefelt, Adresse: 7194 brandsfjord

Jan H. Hovde, Personnummer (5 siffer): 23197, Adresse: Valentinlystveien 7, 7051 Trondheim, tlf.: 73820760, mob.: 92248733,
 e-post: jan@ohovde.as

Erklæringer

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med egne systemer. Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumentasjon.

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket i henhold til Plan- og bygningsloven (Pbl) og teknisk forskrift.

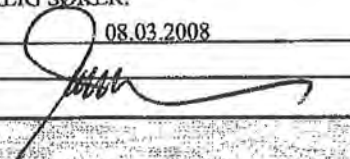
Søknad om tillatelse i ett trinn

BYGGSØK 
bygning

Signering

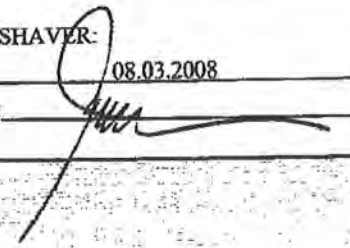
ANSVARLIG SØKER:

Dato: 08.03.2008

Signatur: 

TILTAKSHAVER:

Dato: 08.03.2008

Signatur: 

Gjenpart av nabovarsel

Parter

NABOER:

Eiendom: 74/1/Roan kommune.
Eier: Edel Stallvik Frigård, Adresse: Bjugn, 7160 Bjugn

Eiendom: 74/1,2,3,4,5/Roan kommune.
Eier: Åsmund Lindbak, Adresse: Roan, 7180 Roan

Eiendom: 74/1,2,3,4,5/Roan kommune.
Eier: Olav Lindbak, Adresse: Lysøysund, 7168 Lysøysund

Adresser

Søknaden er tilgjengelig hos ansvarlig søker på adresse : Valentinlystveien 7 - 7051 Trondheim

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen)

Signering

ANSVARLIG SØKER/TILTAKSHAVER:

Dato: 31.01.2008

Signatur: 

Kvittering for nabovarsel

Nabo/eiendom

Eiendom: 74/1//, Roan kommune.,
Eier: Edel Stallvik Frigård, Bjugn, 7160 Bjugn

Varsel er sendt rekomandert Nabo har signert Varsel mottatt Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr: _____ Dato: 10/3-08 Signatur: Edel Stallvik Frigård Iso Tåvold

Nabo/eiendom

Eiendom: 74/1,2,3,4,5//, Roan kommune.,
Eier: Åsmund Lindbak, Roan, 7180 Roan

Varsel er sendt rekomandert Nabo har signert Varsel mottatt Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr: _____ Dato: 01.02.08 Signatur: Åsmund Lindbak

Nabo/eiendom

Eiendom: 74/1,2,3,4,5//, Roan kommune.,
Eier: Olav Lindbak, Lysøysund, 7168 Lysøysund

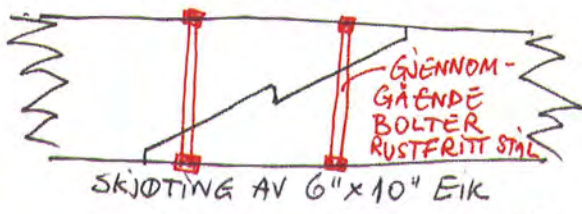
Varsel er sendt rekomandert Nabo har signert Varsel mottatt Samtykker i tiltaket

Poststedets reg.nr: _____ Dato: 01/02-08 Signatur: Olav Lindbak

BRYGGEKONSTRUKSJON OG PLAN "NONSATHOLET" I ANSTEINSDALE ROAN KOMMUNE - 7 AN H. HOVDE 21.01.08 1:100

+ 50 cm +

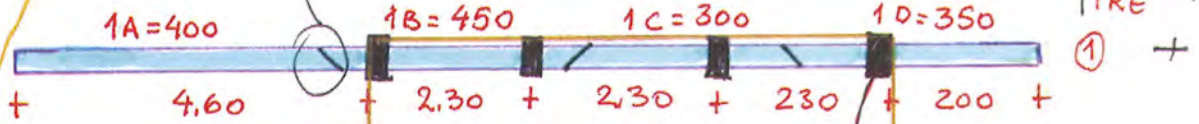
2"x5" SUCUPIRA
3"x8" EIK 1/2 80



LANDSIDEN

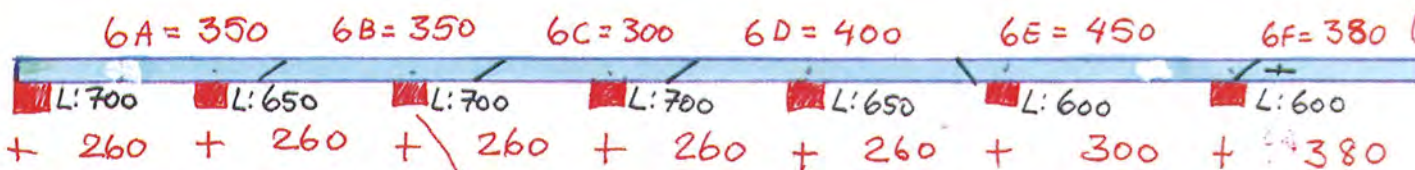
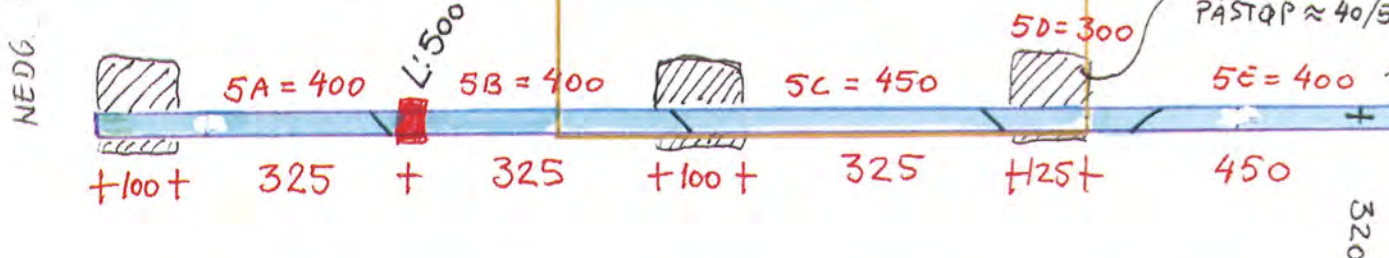
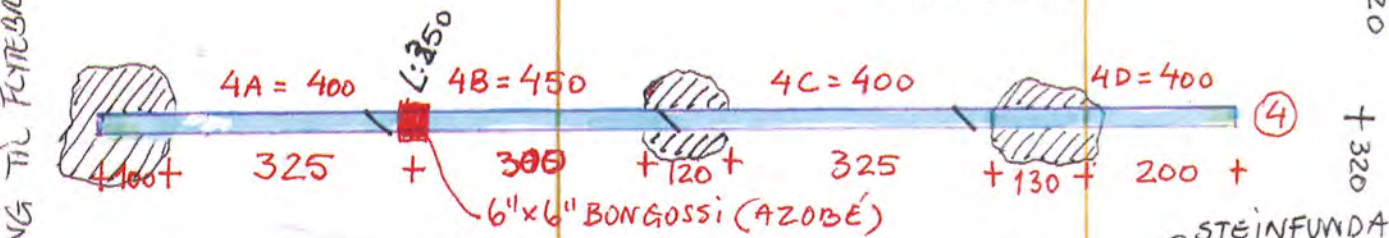
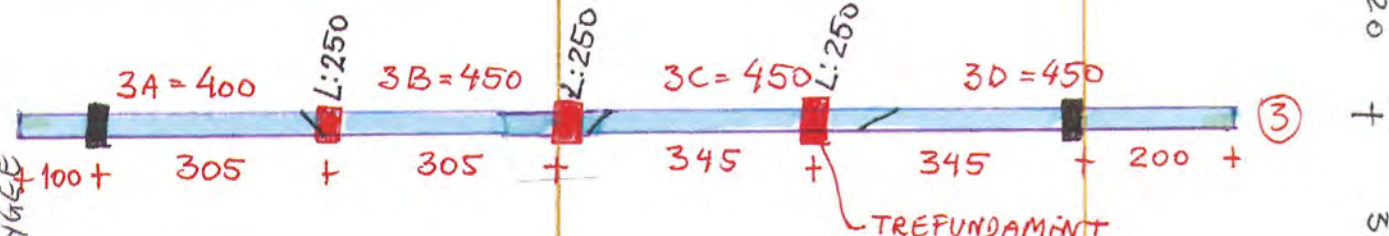
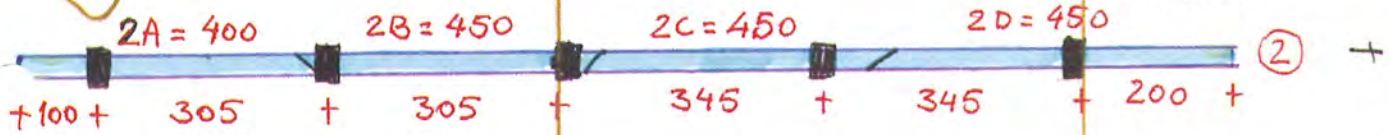
DOK 9

BETONG ELLER TRE

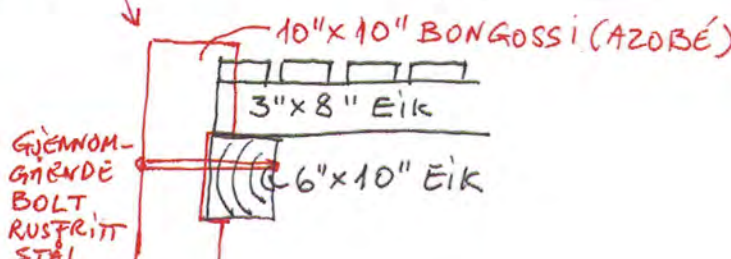


LONRISS HYTTE.

STØPT BETONG-FUNDAMENT



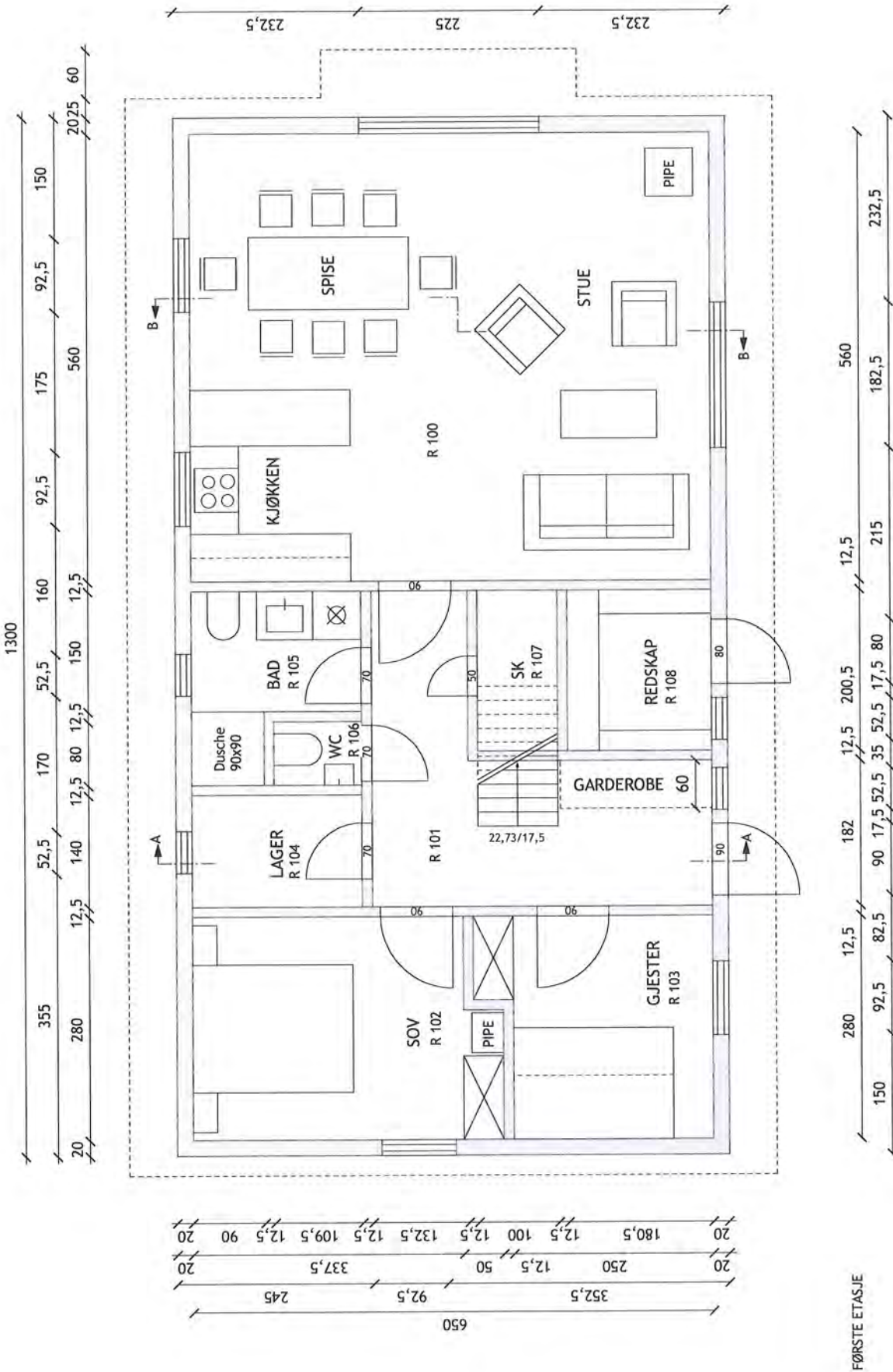
FRONT KAIE MOT SJØSIDEN : 19,50



TEGNINGEN KJØPES AV OPPHVERIGE SEKSIØD

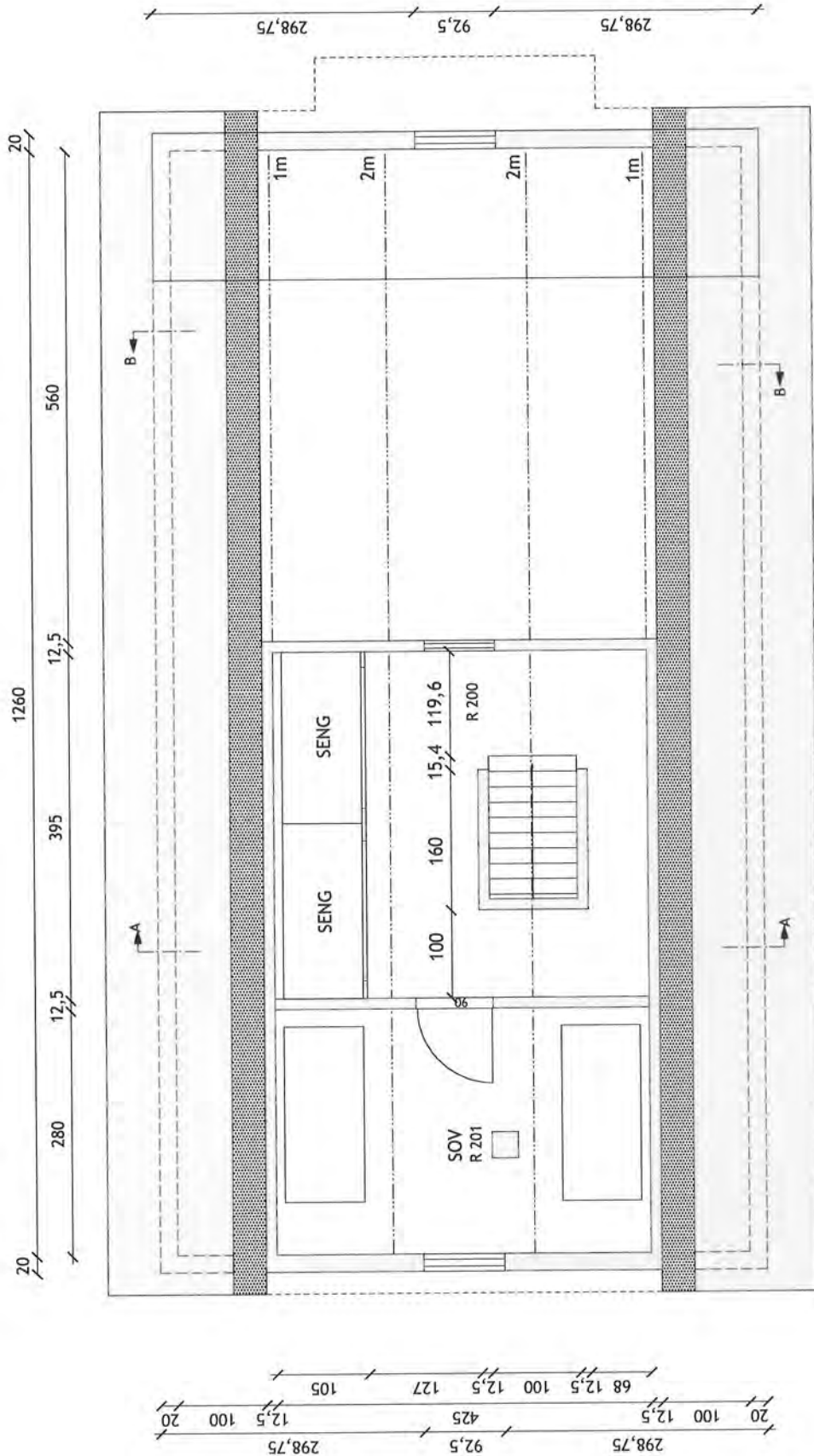
DOK 9

M 1:50



DOK 9

M 1:50



ETASJE 1

GRUNNRIS ETASJE 1
ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH
ARCHITECTUR & INNENARCHITRIKTUR
BERNSTORFSTRASSE 04
3267 HALBING - T. 00494351 - F. 00494354
ARCHITECT@THOMASDIETRICH.COM

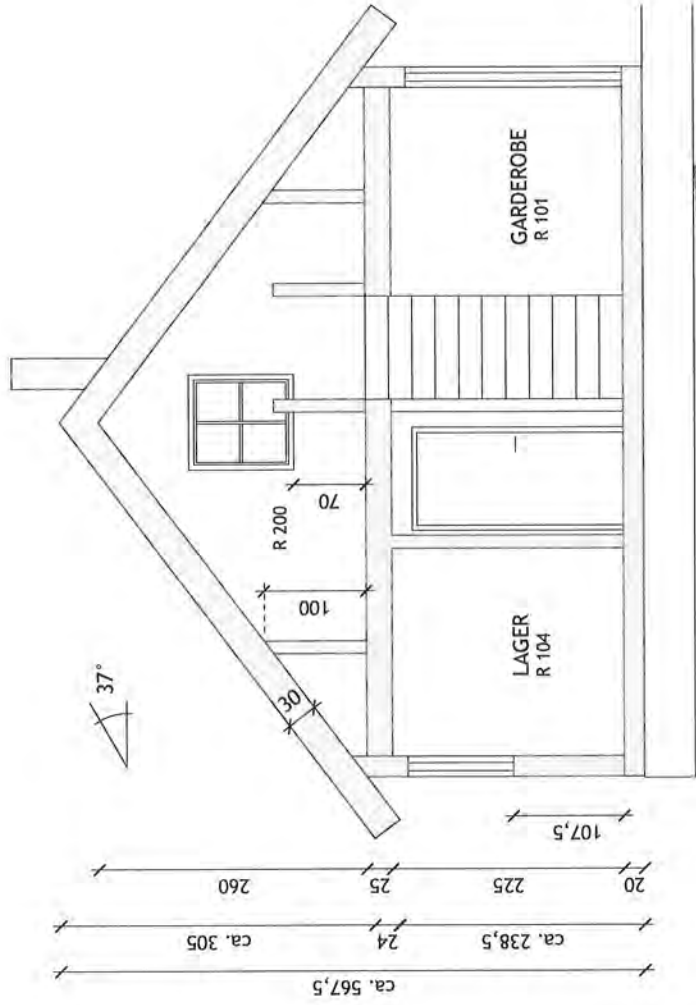
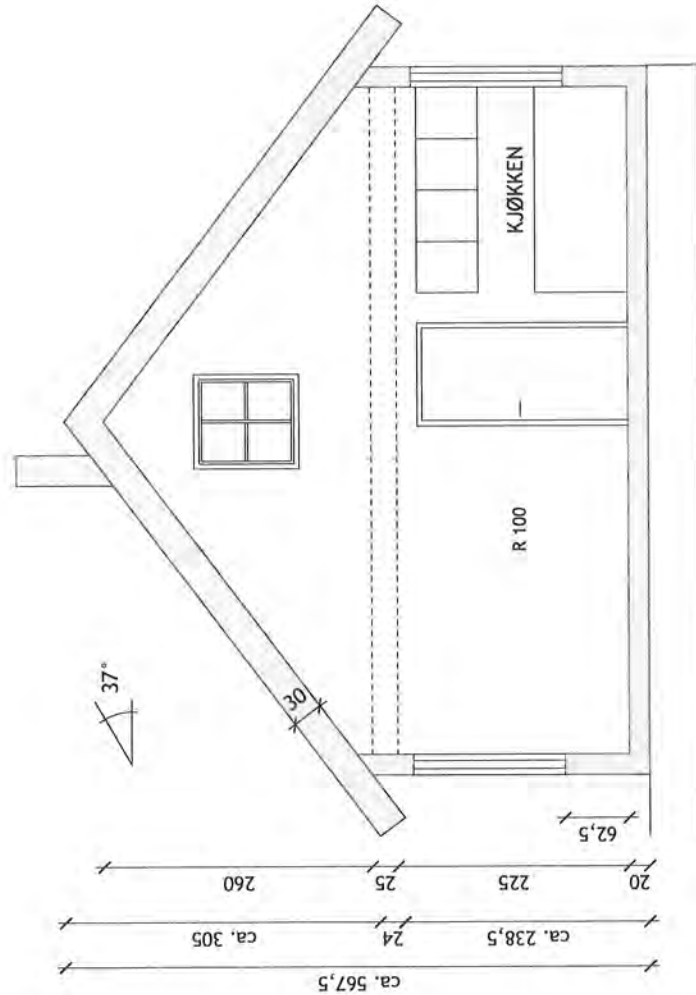
Byggherre / Bauherr:
Jan H. Hovde
Valentinslystveien 7
7051 Trondheim

Bygg / Bauvorhaben:
Roan - Ansteinsundet
Nonsmtholet

Bykart / Plan:
Grunnris Etasje 1
Roan B 02
M 1:50
20.11.07

Forandring:
26.12.07

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEGLICHER GESETZLICH VORGESEHENER RECHTSSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. DESHALB DARF DIESE ENTWURF OHNE AUSDRÜCKLICHE GENEHMIGUNG WEDER KOPIERT NOCH VERPUBLIZIERT WERDEN. WENN ER MIT NACH NACHGEBILDET, VERWENDET ODER ANDERWEITIG BEAUFTRAGT WERDEN.



DOK 9

M 1:50

SNITT
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH
ARCHITECTUR & INTERIÖRARCHITEKTUR
BRUNSTORFFSTRASSE 14
27761 LAUBMÜHLE • T: 04847503 • F: 04847534
mailto:info@thomasdiedrich.com

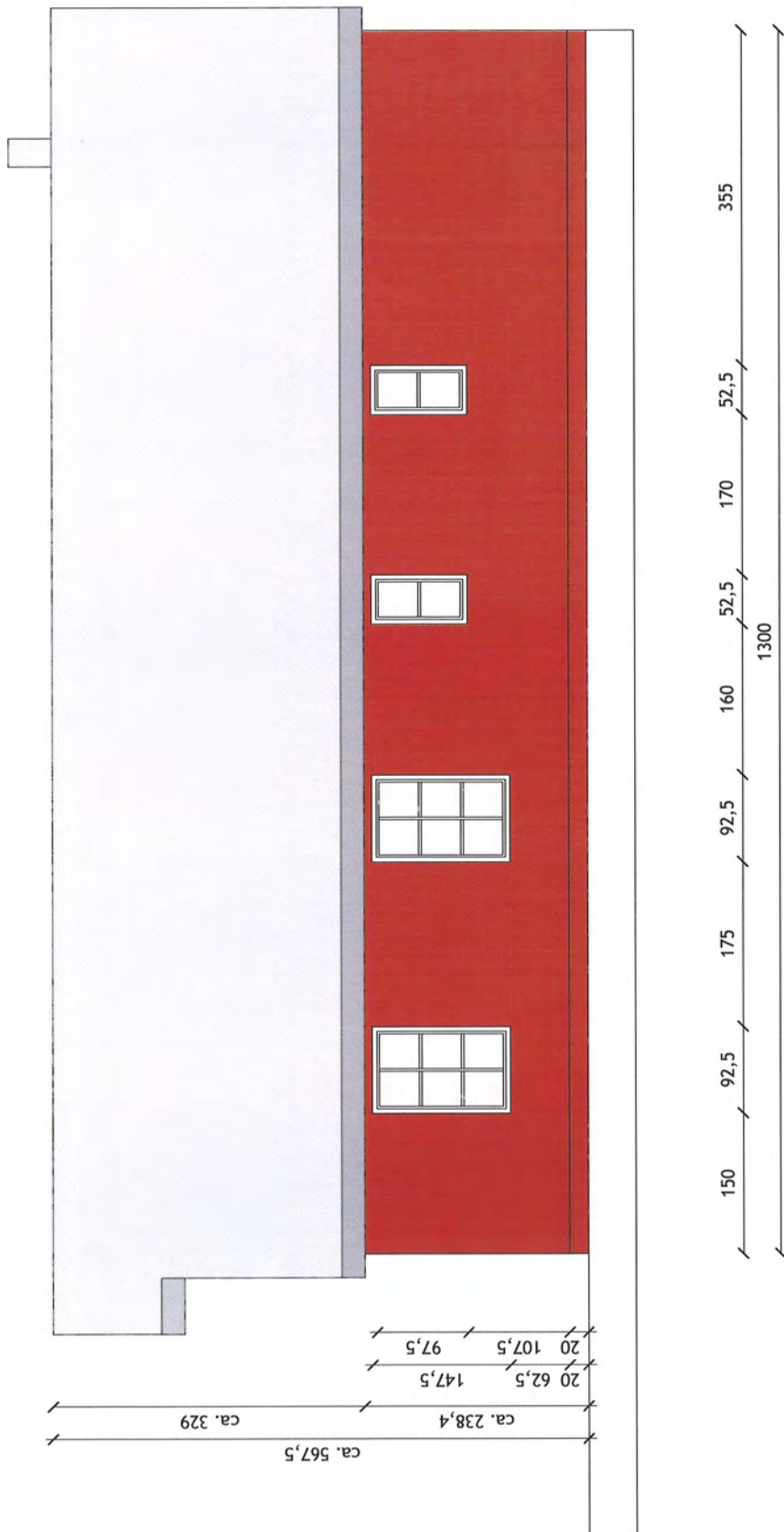
Byggherre / Bauherr:
Jan H. Hovde
Valentinstveien 7
7051 Trondheim

Bygg / Bauvorhaben:
Roan - Ansteinsundet
Nonsmaholet

Bykart / Plan:
Snitt
Roan B 07
M 1:50
20.11.07

Forandring:
26.12.07

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDELICHER GESETZLICH VORGESEHENER RECHTSSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. KEINE AUSDRÜCKLICHE GENEHMIGUNG WEDER KOPPIERT NOCH VERVIELFÄLTIGT, DRETTEN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANDERWERTIG BENUTZT WERDEN.



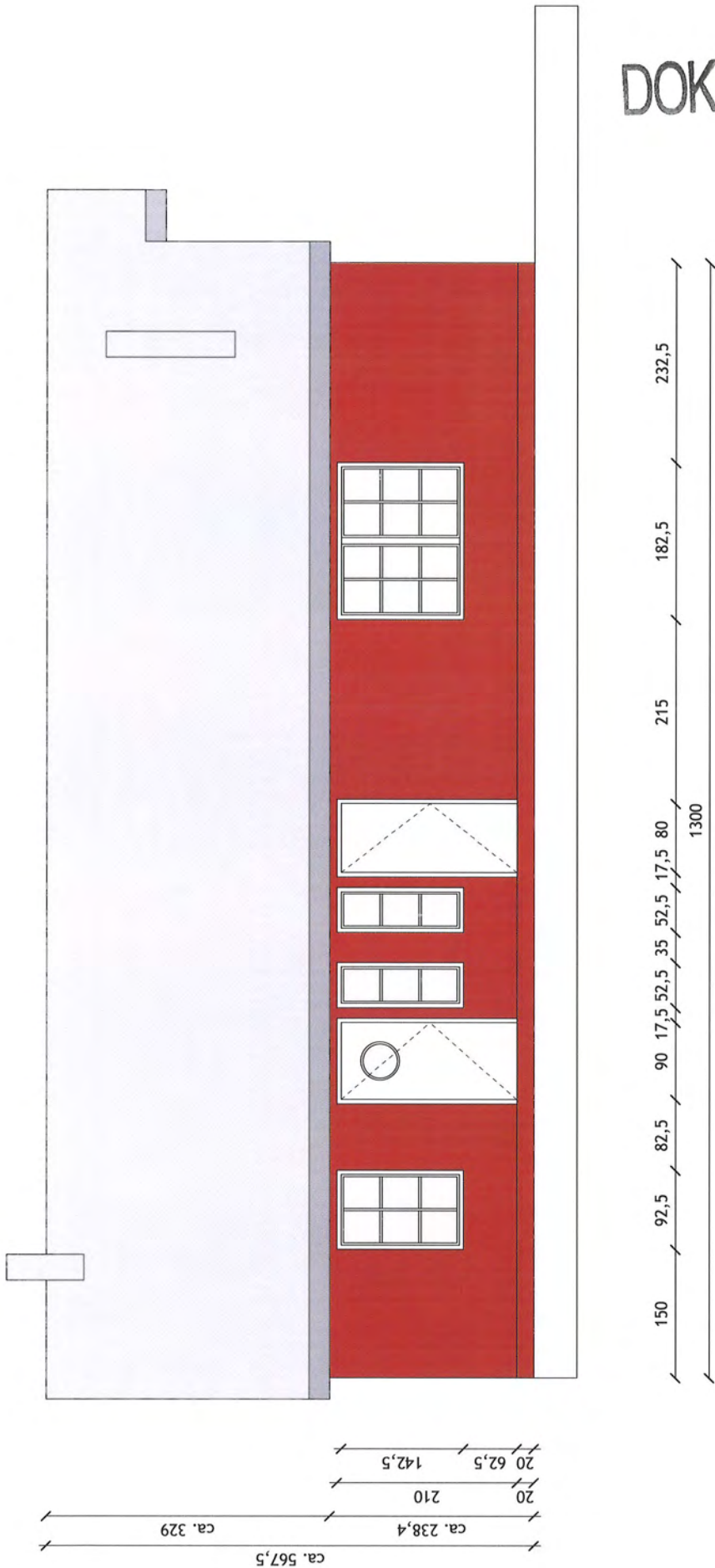
DOK 9

M 1:50

FASADE SYD - BAKSIDEN
 ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH ARCHITECTUR & INNENARCHITECTUR BERNSTORFSTRASSE 14 22761 HAMBURG • T. 04044551 • F. 04044554 info@thomasdiedrich.com	Byggherre / Bauherr: Jan H. Hoyde Valentinslystveien 7 7051 Trondheim	Bygg / Bauvorhaben: Roan - Ansteinsundet Nonsmtholet	Bykart / Plan: Fasade Syd - Baksiden Roan B 05 M 1:50 20.11.07	Forandring: 26.12.07
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDLICHER GESETZLICH VORGESEHENER RECHTSSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. KEINTEIL DIESER ZEICHNUNG KÖNNEN AUSDRÜCKLICHE GENEHMIGUNG WERDEN KOPIERT NOCH VERVIELFÄLTIGT, DRITTEN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANDERWERTIG BENUTZT WERDEN.



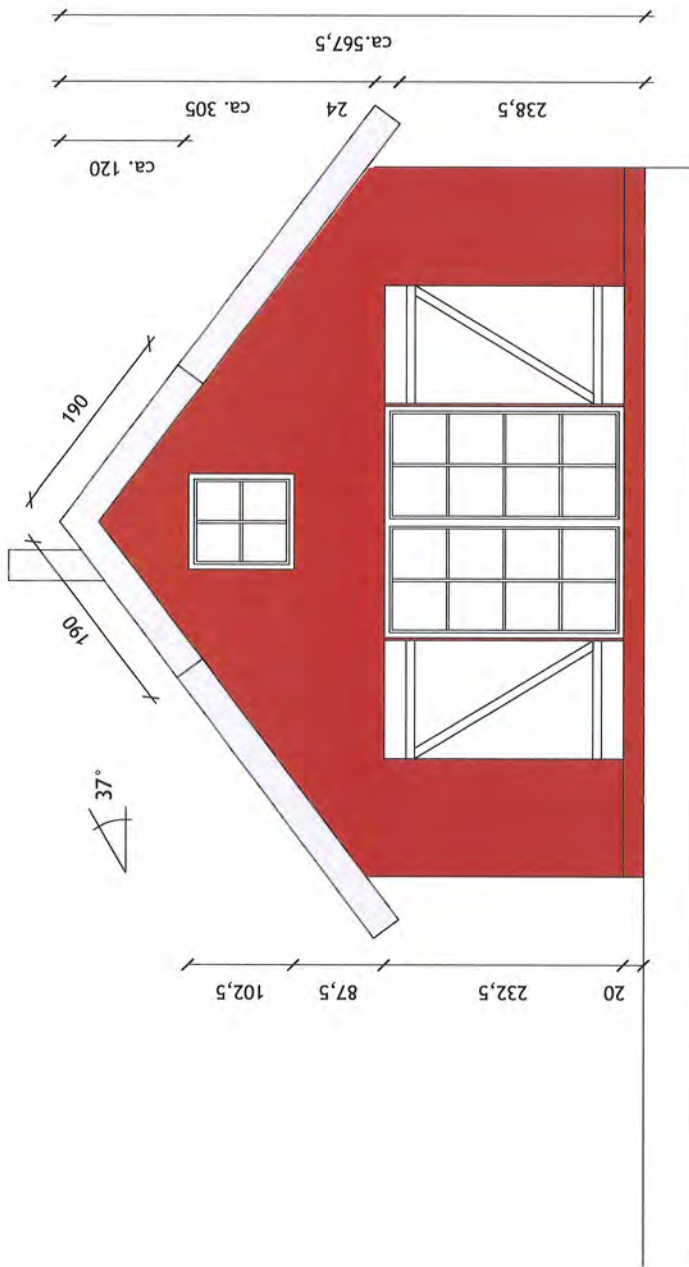
DOK 9

M 1:50

FASADE NORD - MOT BRYGGA
 ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH ARCHITEKTUR & INNENARCHITEKTUR BRENSØRSTRAÐE 14 2207 HANSEN MAIL@THOMASDIETRICH.COM	Byggherre / Bauherr: Jan H. Hoyde Valentinstyveten 7 7051 Trondheim	Bygg / Bauvorhaben: Roan - Ansteinsundet Nonsmtholet	Bykart / Plan: Fasade Nord - mot Brygga Roan B 03 M 1:50 20.11.07	Forandring: 26.12.07
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDLICHER GESETZLICH VORGESEHENER RECHTSSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. BESONNEN DARAUF, DASS DER ENTWURF ODER ANSICHTEN NICHT FÜR ANDERE ZWECKE VERWENDET, VERMISSTÄNDIG, DRITTEN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANDERWERTIG BENUTZT WERDEN.



DOK 9

M 1:50

FASADE WEST - SEASIDE
ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH
ARCHITEKTUR & INNENARCHITEKTUR
PENSJONVEIEN 10A
22107 HAMBURG • T. 040-447531 • F. 040-447534
MAIL@THOMASDIETRICH.COM

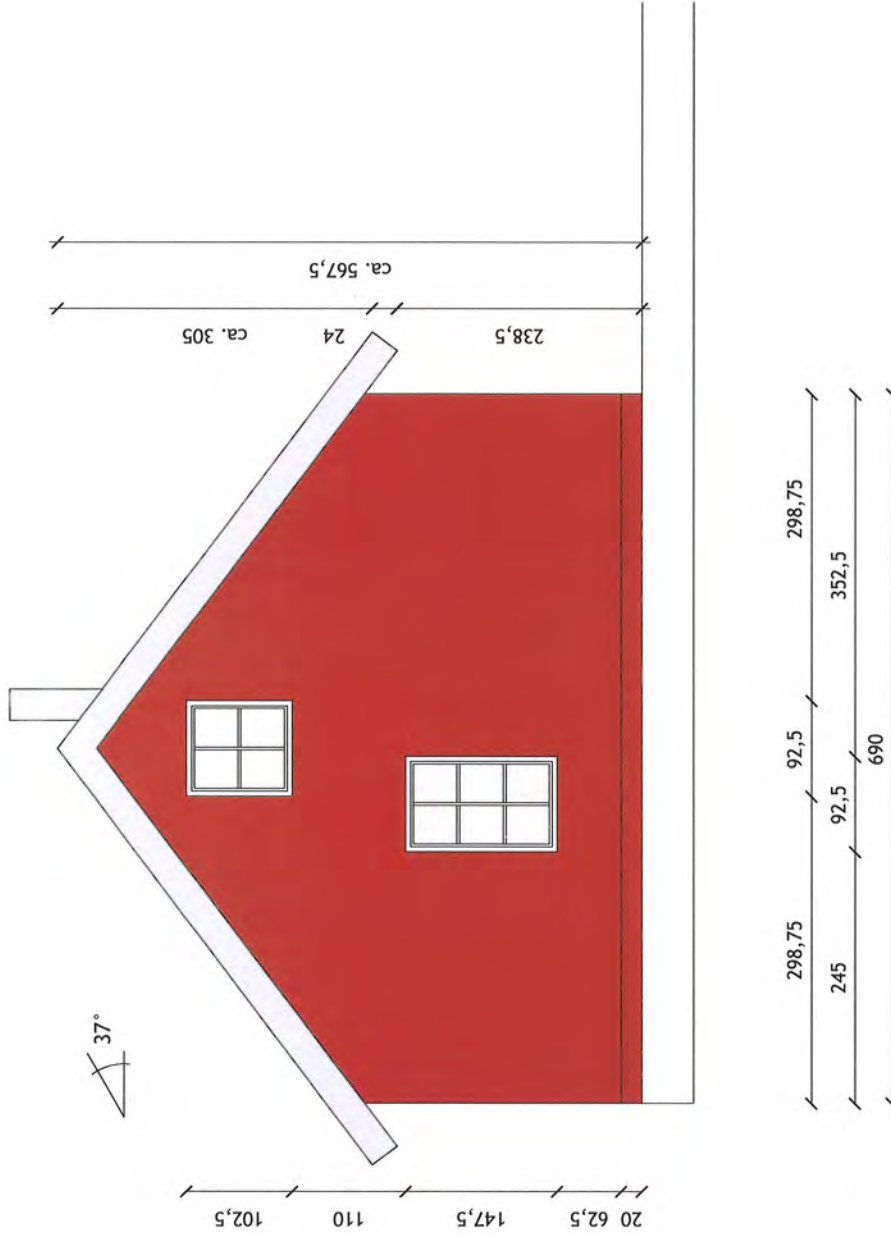
Byggherre / Bauherr:
Jan H. Hovde
Valentinsystveien 7
7051 Trondheim

Bygg / Bauvorhaben:
Roan - Ansteinsundet
Nonsmtholet

Bykart / Plan:
Fasade West - Seaside
Roan B 06
M 1:50
20.11.07

Forandring:
26.12.07

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDLICHER GESETZLICH VORGEBENER RECHTSSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. BESONDER DAFÜR ENTWURF OHNE ANWANDUNG DER RECHTSSCHUTZ VERFÄHRTIGT, DRITTEN PERSONEN MITZUTEILEN, NOCH ANDERWERTIG BENUTZT WERDEN.



DOK 9

M 1:50

FASADE ØST - LANDSIDE
 ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH
 ARCHITECTUR & INNENARCHITEKTUR
 BIBRUSTØRSTRASSE 154
 2070 HAUGESUND
 MAIL@THOMASDIETRICH.COM

Byggherre / Bauherr:
 Jan H. Hovde
 Valentinlystveien 7
 7051 Trondheim

Bygg / Bauvorhaben:
 Roan - Ansteinsundet
 Nonsmtholet

Bykart / Plan:
 Fassade Øst - Landside
 Roan B 04
 M 1:50
 20.11.07

Forandring:
 26.12.07

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDLICHER GESETZLICH VORGESEHENER RECHTSSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. KEINERLEI WECHSELNDE, AUSDRÜCKLICHE GENEHMIGUNG WEDER KOPERT NOCH VERVIELFÄLTIGT, DRITTEN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANDERWEGTIG BENUTZT WERDEN.

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 26.06.08

Supplerende opplysninger til byggesøknad Ansteinsundet

G.nr 74 B.nr 12 – Nonsmatholet - Byggesøknad datert 09.06.08

Deres brev av 10.06.08 – ref 18584/2008/L42/6JHA

Jeg mottak kommunens brev samtidig som byggesøknaden ble levert, og beklager igjen at denne skulle ha vært innlevert før tiltaket ble igangsatt.

Fra høsten i fjor og ved flere anledninger har jeg hatt kontakt både pr telefon, ved oppmøte, og skriftlig med teknisk kontor v/Ronald Bratberg, og jeg har fått en utmerket service og veiledning i både planleggingen og valg av løsninger for det angjeldende tiltaket. Den bebyggelsesplan for Ansteinsundet, og beskrivelse av hver brygge/bu som foreligger har også hjulpet i betydelig grad. Jeg har også rådført meg med de lokale grunneiere og andre som kjenner stedets rike historie og som hegner om det miljø og den bruk som området i dag er gjenstand for.

Tegninger av bua forelå allerede i november i fjor, og disse ble oversendt teknisk kontor den 22.11.07. Jeg meddelte samtidig at jeg ville forsøke å foreta riving av den gamle bua før jul, og den 27.11 var jeg igjen innom teknisk kontor og meddelte at riving ville bli igangsatt pga gunstig vær.

Den 01. februar i år var jeg på nytt innom teknisk kontor for å orientere om den valgte løsningen for den planlagte kaia, der jeg også presenterte både konstruksjonstegninger og oversiktsplan for denne del av tiltaket. Jeg orienterte samtidig om ønsket og behovet for å øke høyden på kai og bu, og den anbefaling jeg hadde fått fra Kystverket etter en artikkel jeg kom over vedr. Kystverkets arbeide med nye anbefalinger for kaianlegg i forbindelse med fremtidige klimaendringer. (Aftenposten 02.10.07 s.6) Lignende artikler i Aftenposten 04.01.08 s.30 og Adresseavisen 26.01.08 s. 5.

I desember kontaktet jeg Kystverket, og den 20.12.07 fikk jeg oversent tidevannsnivåer fra nærmeste havn (Rørvik) med bl.a. høyeste observerte vannstand fra 1971. Anbefalinger fra Kystverket foreligger enda ikke i formell skriftlig form, men muntlig ble jeg anbefalt et minimum av 50-70 cm over høyeste målte vannstand, og denne opplysningen refererte jeg også i forbindelse med møtet på teknisk kontor.

Det er således ingen opplysninger eller tegninger som følger byggesøknaden som ikke teknisk kontor har vært både kjent med og gitt sine uttalelser og råd om, selv om jeg selvfølgelig er klar over at kommunen skal behandle tiltaket på bakgrunn av en formell skriftlig søknad.

Stopp i byggearbeider og sikkerhet.

De byggearbeider som ble igangsatt i slutten av mai, omfattet oppsetting av ny kai. Kaikonstruksjonen er nå ferdig, og deler av dekket i forkant er festet. Resten av dekkematerialene ligger løst på kaia, og kan representere en sikkerhetsfare for uvedkommende som ferdes på kaiarealet. All byggeaktivitet er imidlertid stoppet.

Kaias utforming: areal

Jeg har forstått det slik at det er reagert på det nye kaianleggets høyde og størrelse. Det henvises i den forbindelse til det som er skrevet i søknaden under avsnittet: Omfatning og størrelse av ny kai. Vi antar at Nonsmatholet er den eneste bua på Ansteinsundet som har fått formet landskapet rundt seg etter at den er bygget, og som derfor ikke er bygget etter landskapet. Den ligger således nede i en grop med steinmur på to sider mot øst og syd. Det er derfor helt naturlig at kaidekket legges helt inn til disse steinmurene for å unngå en skjemmende "grøft" langs to sider av kaia. Mot nord avsluttes kaidekket der en kan anta at det opprinnelig har vært, og der de gamle steinfundamentene står ute i sjøen. Mot sjøen er kaia trukket 1 m lengre ut enn tidligere for å oppnå størst mulig dybde for båt. Arealet er derfor ikke valgt, men gir seg selv etter terrenget og tidligere fundamenter.

I den sydvestlige delen av kaiarealet, mot den gule dampskipsbua, ligger deler av kaia utenfor tomtegrensa. Dette er gjennomgått ved befaring med grunneierene den 1. februar i år, og akseptert ved signering av nabovarslet samme dag.

Kaias utforming: høyde

På bakgrunn av den høyst aktuelle debatten om fremtidige klimaendringer, ekstremvær og økende havnivå, overrasker det meg at det verken på kommunalt eller annet offentlig nivå er utgitt skriftlige pålegg, anbefalinger eller forskrifter om nye høyder over havnivå for kaier eller bygg. Det nærmeste jeg er kommet, er den tidligere nevnte muntlig anbefaling fra Kystverket, og en skriftlig uttalelse fra Rambøll Norge AS som jeg har bestilt angående forholdet. Jeg viser i så henseende til vedlegget.

Bebyggelsesplanen har en bestemmelse: "Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen". Ifl. målingene fra Kystverket, må sjøen ha stått over den gamle kaia ved høyeste vannstand.

Jeg anser det imidlertid ikke bare som et ønske fra min side, men som et krav i gjeldende byggeforskrifter å ivareta denne utfordringen ved å legge den nye bua i forsvarlig høyde. Siden kaie og bu er en integrert enhet, både i henhold til bebyggelsesplanen og historisk, må begge ha samme høydekote.

Referanse for å finne sjøkartnull som er benyttet både i vannstandsmålingene fra Kystverket, og i høydekoter for sammenligning av øvrige brygger og buer, er tabeller for tidevannsdata hentet fra Sjøkartverkets nettside (vannstand.statkart.no)

Dekket på den nye kaia er trukket 75 cm høyere enn tidligere, og ligger f.eks. 30 cm over uisolert gulv i 1. etg. Jon-brygga.

Det vedlegget over ulike høyder for andre kaier/brygger/buer i Ansteinsundet, er gjort for å kunne ha faktaopplysninger om de ulike bebyggelseshøydene på stedet. Disse tallene representerer derfor ikke noe standpunkt eller argumentasjon vedr. verken dette tiltaket eller andres valg av høyder, og må kun tas som supplerende informasjon i søknaden.

"Dampskipskaia II"

I motsetning til de fleste øvrige brygger og buer i Ansteinsundet ligger Nonsmatholet mer eller mindre som en forlengelse av den gamle Dampskipskaia, og som et tillegg til Jonbryggen. I hvert fall kan det lett oppfattes slik av besøkende med båt.

Istedenfor å måtte bekymre meg for bruk og eventuelle skader etter andre brukere av kaianlegget, har jeg valgt å gjøre konstruksjonen så solid at den skulle holde også for andres benyttelse. Jeg viser i den forbindelse til bebyggelsesplanens bestemmelser der det står at: "Innhengning av brygge- og rorbutomter tillates ikke."

For å komme videre med ferdigstillingen av tiltaket, er det ønskelig med en rask behandling av søknaden, da vi håper å kunne få tett hus i god tid før høstværet tar til. Vi håper derfor på en rask behandling.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Vedlegg:

Notat fra Rambøll Norge AS av 25.06.08

Målte høyder for andre brygger og buer i Ansteinsundet

Kopi av målebrev fra 1998

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as



MELDING OM VEDTAK

Jan H. Hovde

Valentinlystveien 7
7051 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
21660/2008//GKRF

Dato
03.07.2008

Saksnr: 43/08

BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANSTEINSUNDET. JAN H. HOVDE.

Roan formannskap som planutvalg behandlet ovennevnte sak i planutvalgets møte 03.07.08, sak 43/08 der følgende vedtak ble fattet:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlig rive- og byggearbeid på 74/12 Nonsmatholet.
2. Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av bryggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. Betingelser for ny søknad.
I tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:
 - a. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
 - b. Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekke.
 - c. Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på 74/12 med bygningsmessige tiltak.
4. Hvis tiltakshaver, Jan H. Hovde ikke retter seg etter de betingelser / pålegg som her er gitt, vil forholdet bli anmeldt og ulovlig oppført bryggearbeid krevd fjernet.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.



Postadresse

7180 Roan

Besøksadresse

Telefon 72510000

Telefaks 72510099

E-post

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Bankgiro

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Saksutredning følger vedlagt.

DOK 11

Roan kommune, 3.juli 2008

Michael Momyr
Michael Momyr
Rådmann



Postadresse

7180 Roan

Besøksadresse

Telefon 72510000

Telefaks 72510099

E-post

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Bankgiro



DOK 11

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
43/08	Roan formannskap som planutvalg	03.07.2008

Saksbehandler: Kristian Flenstad**BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANSTEINSUNDET. JAN H. HOVDE.****Skasdokumenter:**

1. Brev til Roan kommune v/teknisk etat av 22.11.07.
2. Brev av 10.06.08 fra Roan kommune
3. Brev til Roan kommune v/teknisk etat av 09.06.08 med byggesøknad for kai og sjøbu i Ansteinsundet.
4. Bebyggelsesplan Ansteinsundet av 21.06.99
5. Planbestemmelser sist revidert 10.06.99
6. Supplerende opplysninger oversendt Roan kommune ved mail 26. juni -08.
 - a. Brev av 26.06.08 fra Jan H. Hovde
 - b. Notat fra Rambøll av 25.06.08
 - c. Oversikt over høyder på bryggen, Kaier/buer i Ansteinsundet.
 - d. Målebrevkart.

Saksopplysninger:

Selv om det kan se ut som om det har vært kontakt mellom tiltakshaveren og Roan kommune, jfr. brev av 22.11.07 (do.1) velger saksbehandler å ta saken fra det tidspunkt det er gitt byggestopp (brev av 10.06.06 vedlegg 2)

Innledningsvis vil en sitere fra de vedtatte planbestemmelsene som er knyttet til bebyggelsesplanen for Ansteinsundet vedtatt 21.08.99.
Der heter det bl.a.:

§ 5 Det tillates oppført mindre kai- eller flytebryggeanlegg i tilknytning til brygge / rorbu. Inntegning av brygge- og rorbutomter tillates ikke. I tilknytning til bygging kan mindre legger settes opp som vindskjerming. Utforming skal skje med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter. Disse byggverk skal på forhånd godkjennes av kommunens planutvalg.

§7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggmelding påse at bebyggelsen får en helhetlig og harmonisk utforming i samsvar med bestemmelsene i § 3.

Eksisterende bygninger.

Eksisterende lovlige oppførte bygninger innen innenfor planområdet tillates ikke revet uten forutgående godkjenning av kommunen.

Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materiellbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Brygger- og rorbuer.

Det faste planutvalget for plansaker kan tillate nybygg under forutsetning av at det er tilpasset eksisterende bebyggelse med hensyn til størrelse, form, materiellbruk og farge. Brygge- / rorbutomter søkes plassert slik tidligere bebyggelse var plassert i forhold til bryggekart. Den erfaring har vist at der sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen.

Innledningsvis kan det fastslås at det ikke foreligger noen godkjente planer for verken riving av eksisterende naust/brygge eller oppføring av ny kai/brygge/sjøhus. Det har riktignok vært kontakt mellom tiltakshaver Jan H. Hovde og Roan kommune, teknisk kontor, noe brev av 22.11.07 (vedlegg 1) fra Hovdes dokumenter. En oppfatter at det har vært samtaler om saken og ikke mer enn det.

Etter at en ble kjent med den gjennomførte rivingen samt påbegynte bryggearbeider ble tiltakshaver kontaktet pr. telefon av rådmannen samt tilskrevet fra teknisk kontor om krav om stopp i byggearbeidene inntil det forelå godkjente planer / innvilget søknad om bygging (vedlegg 2).

Under henvisning til dette er det nå mottatt:

- Brev av 09.06.08 fra Jan H. Hovde med byggesøknad for kai og sjøbu.
- Brev av 26.06.08 fra Jan H. Hovde med supplerende opplysninger inkl. notat fra Rambøll, oversikt om høyde på bygningen m.v. i Ansteinsundet, samt målebrev

Slik tilsendte søknad / opplysninger viser er det etter saksbehandlers oppfatning 3 forhold som krever en spesiell vurdering av planutvalget:

1. Riving av eksisterende bygning/ kai.

I bebyggelsesplanens bestemmelser står det at eksisterende lovlige oppførte bygninger innenfor planområdet tillates ikke revet uten forutgående godkjenning av kommunen, men at disse skal istandsettes i sin opprinnelige form.

I Hovde sitt brev av 26.06.08 blir det vist til samtaler med teknisk kontor om at han ville forsøke å foreta riving av den gamle bua og han hevder også å ha meddelt at riving ville bli igangsatt. Problemet er at verken tegninger / søknader eller interne notater fra disse samtalene finnes i kommunens arkiver.

Det er derfor grunn til å fastslå at riving/brenning av eksisterende bygning er foretatt uten godkjenning. Dersom kravet om å beholde eksisterende bygning skulle ha blitt vedtatt måtte kommunen som planmyndighet ha tatt et standpunkt til om bygningens forfatning var slik at det lot seg gjøre å sette bygningen i stand til planlagt formål.

Etter saksbehandlers vurdering ville det nok ha blitt både vanskelig og omfattende sett på bakgrunn av bygningens forfatning og planløsning.

Sett på bakgrunn av bestemmelsene i bebyggelsesplanen for området, som planutvalget skal forvalte og behandle saker i forhold til, er det vanskelig og uten videre å akseptere valgte framgangsmåte fra tiltakshaver.

Avhengig av graden av ulovlig tiltak er det opp til planutvalget å vurdere om tiltaket skal anmeldes som brudd på Plan- og bygningslovens bestemmelser. Slik situasjonen var med et falleferdig bygg ved innseiling til sundet, bør det være positivt at området får en standardheving, forutsatt at dette skjer innenfor gitte rammer og bestemmelser.

Saksbehandler er kommet til at det er gode grunner til å kritisere tiltakshaver sin framgangsmåte m.h.t. riving av eksisterende brygge / bu men likevel frafaller muligheter til å anmelde forholdet.

DOK 11

2. Høyde på kai.

I planbestemmelsens § 5 heter det bl.a. at utformingen av kaier m.m. skal utformes med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter og at disse på forhånd skal godkjennes av kommunens planutvalg.

Videre er det i § 7 i planbeskrivelsen at planutvalget ved byggemeldingen skal påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming.

Begreper som "å ivareta områdets kulturhistoriske karakter" og "det skal påses at bebyggelsen får et enhetlig og harmonisk utforming" setter store krav både til tiltakshavers og godkjennende myndighets skjønn og vurderinger.

Disse krav må etter saksbehandlers vurdering gå foran tiltakshaverens, Rambøls og Kystverkets krav / anbefalinger om høyde på kaia som ev. sted, møter konsekvenser av bre- og polsmelting og fare for ekstremvær. Dersom planutvalget er av samme oppfatning vil det være tiltakshavers utfordring å finne tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer.

Forutsatt at både de kulturhistoriske, enhetlige og harmoniske hensyn skal ivaretas er det naturlig å se på kaihøyder ellers i området.

Disse framkommer som vedlegg til Hovdes brev av 26.06.08.

Av denne oversikten framgår det at

- Tiltakshaver har hevet kaimivået med 75 cm over tidligere kai.
- Ny prosjektert kai er hevet til å være
 - 100 cm over Dampskipskaia
 - 50 cm over Frigårdbrygga
 - 55 cm over Jonbrygga

For å kunne ivareta hensynet til en enhetlig og harmonisk utforming samt ivareta de kulturhistoriske hensyn bør høyden på kaien i det minste samkjøres da det er dette som blir mest synlig fra sjøveien.

Skal dette skje må igangsatt kai på Nonsmatholet 14/12 senkes 50 cm slik at den kommer på samme høyde som Frigårdbrygga som er nabo i nordvest.

En slik senking vil også medføre at bygninger på Dampskipskaia blir leggende i flukt med nykaien i Nonsmatholet.

Det nye kaien er trukket 1 m lengre ut enn den tidligere kaien, noe som er gjort for å oppnå størst mulig dypde for båt. Denne endringen er forståelig og mer akseptabel enn høyden.

3. **Forholdet til naboeiendom / eiendomsgrenser.**

I den sørvestlige delen av kaiarealet og som går mot den gamle dampskipsbua ligger deler av kaia utenfor tomtegrense.

Tiltakshaver sier i brevet av 26.06.08 at det forholdet er gjennomgått ved befarings med grunneieren 1. februar i år og akseptert ved signering av nabovarslet samme dag.

Ved tiltakshavers søknad av 09.06.08 er det vedlagt gjenpart av nabovarsel som er undertegnet av Edel Frigård, Åsmund Lindbak og Olav Lindbak. Saksbehandler kan ikke se at det foreligger noe samtykke fra naboer om å gå utover tomtegrensen for 74/12. Dette er et forhold som må bringes i orden i form av tinglyste erklæringer før byggearbeidene evt. videreføres.

DOK 11

4. **Forholdet til godkjent / ikke godkjente planer.**

Tiltakshaver beklager at byggetiltaket er igangsatt før byggesøknad er levert og godkjent.

Med bakgrunn i notat fra Rambøll av 02.05.08, vedr. kompetanse til Jan Hovde, er det all grunn til å hevde at tiltakshaver klart burde ha så vidt god kunnskap om bygningslovens bestemmelser at det neppe finnes noen unnskyldning for ikke å vite at byggetiltaket skal være omsøkt og godkjent før byggearbeidene igangsettes.

Selv om det ikke finnes noen formildende omstendigheter er saksbehandler av den oppfatning at byggearbeidene kan godkjennes forutsatt at tiltakshaver etterkommer de krav planutvalget setter for tiltakets utførelse.

Dersom dette skjer er saksbehandler av den oppfatning at videre forfølgelse gjennom rettsapparatet bør unngås.

Rådmannens innstilling:

1. Planutvalget beklager sterkt at gjennomført riving og igangsatt bygging av kai på 74/12 Nonsmatholet er gjennomført uten at planer for dette er omsøkt og godkjent.
2. Forutsatt at tiltakshaver Jan H. Hovde endrer utbyggingsplanene i tråd med de betingelser planutvalget setter vil bruddene på plan- og bygningslovens bestemmelser ikke bli forfulgt i rettsapparatet.
3. **Disse betingelsene er:**
 - a. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte slik at den blir på samme høyde som Frigårdbrygga.
 - b. Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte naboer om å få gå utenfor tomtegrensen på 74/12 med bygningsmessige tiltak.

Saksprotokoll i Roan formannskap som planutvalg – 03.07.2008

Behandling:

Omforent forslag fra planutvalget:

- DOK 11
1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlig rive- og byggearbeid på 74/12 Nonsmatholet.
 2. Byggarbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av bryggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
 3. **Betingelser for ny søknad:**
I tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:
 - a. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
 - b. Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekke.
 - c. Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på 74/12 med bygningsmessige tiltak.
 4. Hvis tiltakshaver, Jan H. Hovde ikke retter seg etter de betingelser / pålegg som her er gitt, vil forholdet bli anmeldt og ulovlig oppført bryggearbeid krevd fjernet.

Ved votering ble omforent forslag fra planutvalget enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlig rive- og byggearbeid på 74/12 Nonsmatholet.
2. Byggarbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av bryggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. **Betingelser for ny søknad:**
I tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:
 - a. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
 - b. Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekke.
 - c. Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på 74/12 med bygningsmessige tiltak.
4. Hvis tiltakshaver, Jan H. Hovde ikke retter seg etter de betingelser / pålegg som her er gitt, vil forholdet bli anmeldt og ulovlig oppført bryggearbeid krevd fjernet.

Roan kommune, 03.07.08

Michael Momyr
Rådmann.

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 01.08.08

**Ad. Klage på byggesøknad kai og sjøbu Ansteinsundet.
G.nr 74 B.nr 12 – Nonsmatholet - sak nr 43/08**

Jeg viser til min tidligere søknad av 09.06.08 samt supplerende opplysninger av 26.06.08, melding om vedtak av 03.07.08, samt møte den 28.07.08.

Tiltakshaver tar til etterretning den kritikk som blir fremsatt i saksfremlegget med hensyn til manglende skriftlig søknad før tiltaket ble påbegynt. Videre henviser saksbehandler til tiltakshavers kompetanse i bygningslovens bestemmelser og fremgangsmåte, hvor tiltakshaver i ettertid ser at fremgangsmåten burde ha vært mer ryddig enn tilfellet ble i denne saken.

Saksbehandler finner ingen formidlende omstendigheter for den inntrufne fremgangsmåten, men Roan kommune vil ikke gå videre med hensyn til rettslige skritt for det inntrufne.

Selv om tiltakshaver prinsipielt, og til en viss grad er enig i Roan Kommunes kritikk av den inntrufne prosedyren, vil jeg likevel benytte anledningen til å avdramatisere det inntrykket av manglende respekt for plan- og bygningslovens bestemmelser som kommunens vedtak etterlater.

- 1 Komplette tegninger av tiltaket, både av kai og bygning ble oversendt kommunen og diskutert med saksbehandler i god tid på forhånd. Premissene for de løsninger som er valgt, har på forhånd vært diskutert med teknisk kontor, og alle innsigelser og anbefalinger fra disse samtalene er blitt fulgt. Dette gjelder også valget av høyden for kaia.
- 2 Det samme gjelder også rivingen av den gamle bua. Dette ble meddelt både skriftlig og muntlig før rivingen fant sted ca. ½ år før rive- og byggestopp blir mottatt den 10.06.08.
- 3 Alle løsninger som fremkommer i byggesøknaden er på forhånd diskutert og gjennomgått med teknisk kontor. Det har verken fremkommet usikkerhet eller noen forbehold om de valgte løsningene som skulle gi oss grunn til å anta at deler av tiltaket ikke ville bli godkjent.
- 4 Vi har i tillegg til våre samtaler/møter med teknisk kontor, benyttet profesjonell assistanse fra Rambøll Norge AS både med hensyn til konstruksjon, statiske beregninger og anbefaling av byggehøyde ifl. Plan- og bygningsloven.

- 5 På bakgrunn av de siste årenes aktualitet rundt global klimaendring, ekstremvær og risiko for økt havnivå og bølgehøyder, har vi fulgt anbefalinger fra offentlig hold med hensyn til tiltakets økte høyde (Kystverkets anbefaling).
- 6 Jeg har brukt betydelig tid og engasjement ved på forhånd å lytte til både ønsker, historiske forhold, erfaringer og forslag fra så vel hovedgrunneier på Været som andre beboere og bu/bryggeiere i området. Jeg er av den oppfatning at den lokale kunnskap og engasjement ikke er å undervurdere i en slikt spesielt miljø av historie og generasjoners erfaringer. Selv om dette selvfølgelig ikke på noen måte kan erstatte den lovpålagte kommunale saksbehandling.
- 7 Ingen av de 3 forbeholdene i planutvalgets vedtak ble verken nevnt, diskutert eller antydnet som aktuelle under noen av våre møter med teknisk kontor. Med unntak av pkt. C som enkelt lar seg gjennomføre i ettetid, er jeg overrasket over den manglende forutsigbarhet som vår kontakt med kommunen viser i ettetid. Det er usikkert i hvor stor grad denne uforutsigbarheten skyldes at det er en helt annen saksbehandler som har stått for saksfremlegget til planutvalgets vedtak i forhold til den saksbehandler som undertegnede har hatt kontakt med under alle møter med teknisk kontor.

Uten at det er noen god og dekkende forklaring på den manglende innlevering av søknaden før oppføringen av kaia, har nok min egen kompetanse i byggesøknader lidd under det forhold at Rambøll alltid tidligere har stått for den formelle innlevering av den skriftlige søknaden, slik at denne del av søknadsprosedyren har lidd under dette forholdet. Imidlertid ble byggesøknaden innlevert umiddelbart etter at mangelen ble påpekt, da denne lå ferdig utfylt allerede.

Med hensyn til manglende søknad om riving av den gamle bua, oppfatter tiltakshaver ifl. saksfremleggets pkt 1. at denne del av søknaden er gjennomgått og aksepteres. Jeg oppfatter derfor at videre behandling av dette punktet ikke er nødvendig.

Forøvrig går jeg ut fra at saksfremlegget som har en grundig gjennomgang av hele søknaden har vurdert de ulike deler av denne, og kommet til at 3 ulike forhold blir rettet, men at de øvrige planlagte tiltak er godkjent.

Møte for gjennomgang av vedtaket den 28.07.08.

Som en forstår av ovenstående var jeg relativt overrasket over vedtakets betingelser. Spesielt med hensyn til kaias høyde og begrunnelsen for dette. Jeg hadde derfor behov for å foreta endel egne undersøkelser og forespørsler om dette både til Rambøll som teknisk rådgiver og andre offentlige organer med hensyn til hvordan lignende saker blir behandlet andre steder. Pga ferien viste det seg umulig å få kontakt med noen som helst, før jeg kunne fremme en klage på vedtaket. Jeg ba derfor om et møte med ny enhetsleder Harry Lyder, og til min overraskelse stilt foruten Lyder, både ordfører og rådmann til møtet, hvilket understreker den serviceinnstilling Roan kommune har.

Jeg har notert meg følgende oppklaring fra møtet:

- Kravet om høyde på toppraft. Med toppraft menes raftehøyde.
- Ved fremleggelse av tinglyst erklæring for å legge deler av kaia utenfor tomtegrensa må det lages en målsatt tegning som viser hvor og størrelse på areal dette gjelder.

- Roan kommune forholder seg kun til egen Bebyggelsesplan for Ansteinsundet og Plan- og bygningsloven i forbindelse med fastsettelse av høyde for kaia. Ifl. kommunen gir Plan- og bygningsloven ingen bestemmelser for å øke byggehøyden med bakgrunn i risiko for økt havnivå, ekstremvær o.l. Roan kommune mener heller ikke at det foreligger verken anbefalinger eller pålegg fra offentlig hold for å tillate høyere plassering av kai på samme grunnlag. Mitt inntrykk fra møtet var i tillegg at ingen av kommunens representanter deler tiltakshavers oppfatning av nevnte risiko i fremtiden, ut over de 25 cm som tillates som økning i forhold til tidligere kai.
- Det ble opplyst at klagefristen på 3 uker fra vedtaket er oversittet, og at tiltakshaver måtte søke om utsettelse for klagefristen.
- Tiltakshaver opplyste om at det har vært umulig å få noen som helst opplysninger eller uttalelser fra annet hold pga ferietiden, og at jeg ønsker å foreta egne undersøkelser om disse forholdene før en komplett klage innleveres.

Jeg velger derfor å kommentere de 4 betingelsene som er satt i forbindelse med planutvalgets behandling den 03.07.08, og det som omfattes av min klage:

Sikring av byggeområdet.

Dette er ivaretatt. Alle løse bord som skal brukes til kaidekke er stablet og sikret. Tilgangen til kaia er avstengt med et godt synlig tau mot landsiden.

Tinglyst erklæring

om å disponere nabogrunn på de steder kaia vil ligge utenfor tomtegrensene for 74/12 vil bli ordnet med grunneierne Olav og Åsmund Lindbak. Arealene vil bli tegnet inn på en kopi av målebrevet, og utgjør ca. 10 m². Jeg går da ut fra at dette omfatter den del av grunnen som er oppmålt på målebrevet, og ikke områder i sjøen som f.eks. plassering av flytekai, der det vil bli innskrevet en generell tillatelse til plasseringen.

Rafthøyde

Kravet om rafthøyde vil bli ivaretatt under forutsetning av at dette ikke kommer i strid med noen av Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Krav om å senke kaihöyden.

Kravet om en lavere høyde på kaia vil i praksis si at hele kaia må rives, betongfundamenter fjernes og tiltaket startes opp på nytt, med de betydelige økonomiske konsekvenser dette vil medføre.

Dersom dette kravet til byggehøyde på kaia hadde kommet før oppføring, ville tiltaket ikke ha blitt gjennomført. Tiltakshaver er av den oppfatning at en manglende oppfølging av en rekke klimakrav fra FN's klimarapport til Kystverkets anbefaling ikke er ansvarlig. Et krav om riving av nåværende tiltak, vil derfor bety at tomte vil bli stående ubebygget.

Denne saken er vel et eksempel hvor det finnes argumenter både for og imot en valgt løsning, og hvor argumentenes betydning, vekt og sannsynlighet må holdes opp mot hverandre. Jeg har derfor listet opp de momenter som burde ha betydning for sakens endelige løsning:

- Det foreligger ingen bruksmessige fordeler eller ulemper for eier ved den ene eller annen høyde for den normale bruk av eiendommen. Sol- og utsiktsforhold vil stort sett være lik. Det er derfor ingen skulte premisser fra undertegnede for å legge kaia høyere.
- Kaie og bu ligger i ei gryte med steinmurer i bakkant både mot syd og øst som ble anlagt etter at bua og kaia ble bygget. Terrenget skrår også jevnt oppover i begge retninger til det høyeste punktet på Kynnøya. Mot nordvest ligger Frigårdbrygga med en avstand på 11 m. Frigårdbrygga er i 2 hele etasjer + hems, og rager langt over den planlagte buas høyde. Den er også trukket lengre frem enn den nye bryggekannten. En økning av høyden vil derfor ikke ha betydning mot landsiden.
- Kommunen argumenterer med Bebyggelsesplanens bestemmelser om "å ivareta områdets kulturhistoriske karakter" og "... enhetlig og harmonisk utforming". I forbindelse med ovenstående punkt henvises det til Sør-Trøndelag fylkeskommunes høringsuttalelse fra 07.06.99 til Bebyggelsesplanen hvor de skriver: "... Det er viktig at ikke alle bygninger i samme bygningsrekke får samme funksjon. Det gir et monotont eksteriør som det ikke var tradisjon for opprinnelig. Det er variasjonsrikdommen med flere ulike typer bygningstyper, størrelser og utforming tilpasset et behov og en bestemt funksjon som skapte kvalitetene og frodigheten i dette miljøet." Å samordne høyden med Frigårdbrygga (kaia mellom Frigårdbrygga og Jonbrygga) som ligger ca. 20 meter mot nordvest skulle derfor ikke nødvendigvis være verken ønskelig eller nødvendig.
- Bebyggelsesplanen har under punktet ny bebyggelse en bestemmelse som følgende: "Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen." Jeg har i min byggesøknad vist til at høyeste målte vannstand (Rørvik havn) fra 1971 er kote 423 over sjøkar-0. Når den gamle kaia lå på kote 410, har vannstanden erfaringsmessig ligget over bebyggelsen. Vi mener det derfor er hjemmel i Bebyggelsesplanen til å legge kaia høyere. Ved en økning på 25 cm som kommunen aksepterer, vil det etter samme erfaring være kun 12 cm klaring til historiske vannhøydemålinger som ikke anses tilstrekkelig.
- Når det gjelder søknaden så langt, er det stort sett høyde for kaia som er omtalt. Imidlertid vil kaias høyde også omfatte bua som skal bygges oppå. Det dreier seg ikke lenger om ei fiskebu for redskap og mannskapsovernatting, bygget i planker uten isolasjon og moderne innredning, men en fritidsbebyggelse definert av Plan- og bygningslovens §74 og 82. Det vil derfor både være krav og ønske om isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mm. Den mest utsatte del av bygget vil derfor være gulvet med isolasjon som ikke vil kunne tåle vann uten at bygget vil få betydelige skader. Dette tilsier spesielt behovet for en økning av høyden i betryggende avstand fra fremtidig springflo eller bølgetopper.
- At de øvrige bryggene og buene har en lavere beliggenhet (snitt for de oppmålte er kote 408) reflekterer andre kunnskaper og erfaringer på det tidspunktet disse ble oppført, stort sett i første halvdel av forrige århundre, og noen få i nyere tid i forbindelse med at nyoppføring ble tillatt. Således finnes det eksempler på byggehøyde på kote 501 (26 cm over tiltakets nåværende høyde) fra 1913 der bua ble bygget opp etter å ha blitt tatt av storfloa. (Jensbua) At mye av bebyggelsen på et tidspunkt vil måtte bli jekket opp til nye høyder, er intet argument for at tiltak med dagens kunnskaper ikke skal kunne anlegges med større høyder.

- Ifl. Rambølls skriftlige vurdering av krav til høyde (vedlagt supplering til byggesøknad av 26.06.08) foreligger det bestemmelser i Plan- og bygningsloven som etter deres mening hjemler en høyere plassering, men dagens bestemmelser overlater de nøyaktige tiltak til en stor grad av skjønn.
Av forslag til revidering henvises til Ot.prop. nr 32 "Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslov) (plandel)" hentet fra Miljøverndepartementets nettsider står det bl.a. i kapittel 3 side 6: "Klimaproblemet er den største miljøutfordring i verden i dag, ..." Det er denne miljøutfordringen vi har ivaretatt.
- Bebyggelsesplanen for Ansteinsundet er fra 1999. Dette er før debatten, de første erfaringer og etter hvert godt underbygde vitenskapelige rapporter om fremtidige klimaendringer og økning av havnivå foreligger. Det blir derfor mangelfullt kun å henvise til planer som er utarbeidet på et tidspunkt hvor dagens kunnskaper ikke var tilgjengelig.
- Det opprinnelige byggeåret for bu og kaia på Nonsmatholet er ikke oppgitt, men sannsynligvis fra tidlig i mellomkrigsårene. Den eldste bua på Ansteinsundet er fra 1875 (Nessabua som ligger nordøst for Jonbrygga på Kynnarøya) og er pietetsfullt restaurert og oppusset av nåværende eier Ole Marius Olafsen. Med den standard, attraktivitet og aktivitet som Ansteinsundet representerer i dag, er det ingen overdrivelse å forvente at det tiltak som det søkes om vil ha en levetid på nye 100 år. Det er derfor viktig etter min mening å ta høyde for klimaendringer og konsekvenser av disse i et 100-årsperspektiv.
- Under pkt. 2 "Høyde på kai" inneholder vedtaket et avsnitt som vi ikke helt vet hvordan vi skal oppfatte: "Disse krav må etter saksbehandlers vurdering gå foran tiltakshaverens, Rambølls og Kystverkets krav / anbefalinger om høyde på kaia som ev. sted, møter konsekvenser av bre- og polsmelting og fare for ekstremvær. Dersom planutvalget er av samme oppfatning vil det være tiltakshavers utfordring å finne tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer."
De refererte krav henviser til kulturhistorisk karakter og enhetlig og harmonisk utforming.
Det kan se ut som Roan kommune erkjenner at klimamessige endringer kan være en trussel for valg av høyde på kaia, idet de ikke avviser Rambølls og Kystverkets anbefalinger rent faglig, men mener at Roan kommunes skjønn og vurdering skal gå foran. Men å kreve at dette skal løses på annen teknisk måte er i beste fall uvitenhet om hvilken utfordring dette dreier seg om, og i verste fall en arrogant og avvisende holdning til et problem som av andre, og langt mer kompetente organer beskrives som "...den største miljøutfordring i verden i dag."
- Det foreligger en rekke vitenskapelige rapporter som er tilgjengelige på nettet, hvor ekstremvær, stigende havnivå, tørke og flom er hovedelementer. Jeg leser daglig om nye undersøkelser, oppfordringer, kunnskaper og rapporter som omfatter både det globale og det nasjonale perspektiv. Det foreligger politiske uttalelser i fleng, og ingen kan vel i dag hevde å være uten kunnskap om emne. At det også forekommer ekspertuttalelser som går i motsatt retning er ikke overraskende i et åpent og demokratisk samfunn. Jeg anser risikoen for at de hovedprognoser som har størst oppslutning vil kunne inntreffe i et perspektiv på tiltakets levetid som langt større enn at

bygget skal brenne ned. Jeg kommer heller ikke til å si opp brannforsikringen av den grunn.

Ved vurdering av disse ulike argumenter og forhold rundt tiltakets valg av kaihøyde, er det etter min mening langt flere og tyngre argumenter som taler for den høyde som er valgt, i forhold til kommunens vedtak.

Det som forundrer meg er at det kan se ut som at offentlige myndigheter enda ikke har rukket å lage skriftlige anbefalinger, krav eller pålegg om hvordan denne nye risikoen skal ivaretas ved bygging nær sjø. Et eksempel på det er Kystverkets anbefaling om å legge tiltaket høyere, men at dette enda ikke er utformet skriftlig. Jeg ønsker derfor å foreta egne undersøkelser på dette, men kommer ingen vei med mine henvendelser før ferietiden er over.

Jeg ber derfor om at dette er å anse som min foreløpige klage på vedtaket, og at denne vil bli supplert så snart det er mulig å få kontakt med respektive myndigheter eller andre rådgivere.

Konklusjon:

- A Da tiltakshaver ikke aksepterer en av de betingelser som kommunen gir i forbindelse med vedtaket, vil det ikke bli fremmet ny byggesøknad som beskrevet i vedtakets pkt. 2 siste setning.
- B Tiltakshaver klager på kravet om å senke kaia, og ber om tillatelse til å beholde den valgte høyden.
- C De øvrige betingelser aksepteres.
- D Roan kommune aksepterer at klagen som ble fremsatt muntlig under møtet 28.07.08 er rettidig på bakgrunn av ferietiden.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as

Trondheim i dag:  Lettskyet. 18 grader.

Ådresfeabisen

Grunnlagt
1767
Uke 32
Nr. 178
242. årgang



Flaue RBK'ere
Ydmykelsen ble total med
0-4 i Tromsø. **Sport** side 12

Surr om humor
Forsker Sven Svebak ler av ny britisk
humorteori. **Nyheter** side 2 og 3



Mandag 04.08.2008

Tips oss på telefon 07200 / MMS/SMS til: 07200

Løssalg kr. 15,00



Offer for to brannstiftere på ett døgn

Thorvald Ianssens fabrikk
på Selsbakk ble i helga
flammenes rov to ganger
på under ett døgn.
Nyheter side 4

Friheten til å gjøre ingenting

Astrid
Johansens
camping-
paradis.
Innsyn
side 16 og 17



Trondheim best på barn

Foreldre i Trondheim
er mye mer fornøyd med
utviklingen i barnehage-
tilbudet enn foreldre
i andre store norske byer.
Nyheter side 8 og 9

Klimakrangel i ferieparadis



Byggverk i havgapet

Roan-ordfører Albert Larsen på befaring på byggverket til trondhjemmeren Jan H. Hovde. Hovde kaller det en bommert at han ikke søkte før han startet. Foto: GLEN MUSK

Trondhjemmeren Jan H.
Hovdes nyrestaurerte brygge
i Ansteinsundet i Roan skaper

strid. Uten å søke har han
hevet brygga med 75 cm av
frykt for fremtidig

havstigning. Ordfører Albert
Larsen kaller saken grotesk.
Nyheter side 6 og 7

Orbyu

gutter
ulykke

15 og 18 år fra
stet livet og to l
ntkollisjon på I
esund søndag.
de mellom Ør
und i 18-tiden.
ykke, front mo
omkomne satt
i nordfra. I bile
ra er to person
as. En er frakte
ersitetssykeht
ål universitets-
skal være ekstre
E6 grunnet fe

på
K

fra Grong kan
aksjon fra på-
ten etter at han
øs på politifolk
ar klokken
rdag at han rev
politibil og
ggesjon mot de
ringen ble satt i
Namsos fram
iddag da han

lupen

inkjer måtte
rykke ut til
on etter å ha
ogpersonalet.
tiårene fra Alv-
på Steinkjer
ha urinert i en
olitipatrolje
ken, men kom
var i stand til å
selv. Det er fort
saken vil bli
rser politiet.

lfører

lde stanset to
il i Molde sen-
rdag. Begge to
årsalderen. I
nnet en mind-
j. Føreren, en
es, er også
øring i ruspå-
Det er tatt ut-
e av ham, opp-

ned
blikum

full katastrofe-
slo ned midt i
er NM i rally-
kogbanen søn-
ned på en haug
ldt seg til-
Åsnes i Hed-
ange ble ram-
laget, og det
bulanser, en
uss med plass
le og liggende
likopter og to
r til stedet. I al-
r ved 19.30-
eld registrert
i Elverum,
g Hamar og på
rsitetssyke-

Hevet brygga,

ROAN: Klimakrigen er nådd det ytterste skjær på trøndelagskysten. I ferieparadiset Ansteinsundet utenfor Roan hever trondheims mannen Jan H. Hovde (58) sin nye kai 75 centimeter av frykt for havstigning. Kommunen krever at han forholder seg til de lokale bestemmelsene.

Nå er det full byggestopp og trusler om politianmeldelse.

Det tidligere fiskeværer Ansteinsundet 25 minutter med båt fra Roan er en perle, og er, ikke uten grunn, Roans stolthet. Her ute lå det i sin tid 53 rorbuer, det var butikk og to fiskemottak. Etter mange år med forfall, har kommunen satsset mye på å føre Ansteinsundet tilbake til fordums storhet – men nå som feriested. 18 rorbuer er gjenoppbygd og restaurert, og det vil komme flere. På kysten er været i ferd med å bli en attraksjon.

Roan har vedtatt en egen byggelsesplan (godkjent av Fylkesmannen) for Ansteinsundet, og kommunen har vært svært streng når det gjelder etterlevelsen av bestemmelsene. Jan H. Hovde har ikke forholdt seg til disse bestemmelsene, og reaksjonene på lokalt hold har vært svært sterke.

Jan H. Hovde mener han tar hensyn til klimaendringer, fare for ekstremvær og spådommene om økende havnivå når han har lagt dekket på den nye kaia i Nonsmatholet 75 cm høyere enn den gamle høyden. Han har tatt kontakt med Kystverket og fått en muntlig anbefaling om å legge kaien 50-70 cm over høyeste registrerte vannstand.

Hovde har i tillegg bestilt en egen uttalelse fra rådgivende ingeniørfirma Rambøll Norge AS som også anbefaler at fremtidig økning av havnivået blir vurdert, og at disse forutsetningene kartlegges og legges til grunn for endelig høydefastsettelse. Rambøll viser blant annet til at det er tatt hensyn til dette under byggingen av Skansenløpet i Trondheim som firmaet nylig har vært engasjert i.

Ferdig konstruksjon

Hovde har bygd selve kai-konstruksjonen, men ikke lagt dekket.

– Jeg har fulgt anbefalingene jeg har innhentet og lagt kai-kanten 62 cm over høyeste registrerte vannstand, forteller Jan H. Hovde.

– Dette er 50 cm høyere enn Jonbrygga som ligger like ved og som har vært som en mal for kommunen for høyden på kaia i Nonsmatholet.

– Ved å heve kai-kanten så mye, mener jeg at jeg handler ansvarlig. Jeg er et normalt samfunnsorientert menneske som leser om klimaendringene i avisene. FNs klimapanelts anslag



Unike Ansteinsundet: Den nye kaia til Jan H. Hovde er anlagt 75 cm høyere enn Jonbrygga – dette er i strid med bebyggelsesplanen for det gamle fiskeværer. Han startet byggingen før han søkte. Nå er det byggestopp.

er at havet vil stige med 60 cm i løpet av 100 år. Når jeg bygger i strandkanten, må jeg som privatperson tilpasse meg dette. Det er dette jeg nå tar konsekvensene av, hevder Hovde.

Han har også vært i kontakt med et forsikringselskap i sakens anledning.

– Kai og hus er en integrert del og jeg bygger et isolert hus på kaia – det er noe annet enn

tidligere tiders rorbuer som kunne tåle en sjø. Feriehuset mitt vil bli ødelagt om det kommer en sjø inn, sier han.

Hovde er overrasket over at det verken på kommunalt eller

høster storm

DOK 13



Overrasket: – Når jeg bygger i strandkanten må jeg ta konsekvensene av det. Derfor må kalkanten gå høyere opp. Jeg er overrasket over at ingen offentlige instanser har gitt direktiver om dette, sier Jan H. Hovde. Foto: KIM NYGÅRD

Hovde kaller det en grov bommert

ROAN: Jan H. Hovde beklager på det sterkeste at han ikke har søkt om byggetillatelse. Det har han for øvrig gjort nå.

– Det var en grov bommert som det ikke finnes unnskyldning for. Jeg startet for tidlig, innrømmer han. Vedtaket i Roan kommune om byggestans har han klager på. Klagen vil trolig ende hos Fylkesmannen.

– Å rive er uaktuelt. Det vil koste for mye. Da vil jeg heller la den stå, sier Hovde.

Adresseavisen ble med rådmann Michael Momyr ut til Ansteinsundet. Ordfører Albert Larsen har selv rorbu i ferieidyllen.

De viser oss det halvferdige byggverket. Det er profesjonelt og solid, men ikke slik ordføren vil ha det.

– Jeg trodde ikke mine egne

øyne da jeg fikk se det. Det er anlagt mye høyere enn nabobyggene, og det er brukt materialer som er ukjente her ute. Han blaser av argumentene om økt havnivå.

– Det tar jeg ikke alvorlig. Først må vi ha en dokumentasjon på at havet vil stige. Her ute gjelder en godkjent bebyggelsesplan, og det er en veldig god plan. Det er kravene i denne planen Hovde må forholde seg til, mener ordfører Larsen.

Han får støtte av rådmannen, tidligere stortingsmann Michael Momyr.

– Dersom Hovde ønsker å få i stand en bred debatt om havnivået, er dette en aparte måte å gjøre det på. Da burde han gjort det ved først å opptre korrekt gjennom en søknad om tiltaket. Han kan ikke starte uten en søknad, sier Momyr.

Sjokkert ordfører

ROAN: Ordfører Albert Larsen (H) i Roan er sjokkert over kaia som Jan H. Hovde har bygd i Ansteinsundet.

– Det handler både om fremgangsmåten og om det som er bygd der, sier Larsen. Han har vært med over 20 år i kommunalpolitikken og er inne i sin andre periode som ordfører, men aldri har han opplevd en så «grotesk» sak som dette.

3. juli gjorde formannskapet i Roan et enstemmig vedtak om full byggestans.

– Vi har en bebyggelsesplan for Ansteinsundet som sier at eksisterende bygninger ikke tilates revet uten forutgående godkjenning av kommunen, sier ordfører Albert Larsen.

At Hovde ikke har søkt om å få bygge nytt, betegner han som helt utrolig.

– Hovde burde ha visst om bygningslovens bestemmelser, og at det neppe finnes noen unnskyldning for ikke å vite at byg-

getiltaket skal være omsøkt og godkjent for byggarbeidene igangsettes, sier Larsen.

Roan kommune synes det som er skjedd er såpass grovt at man vurderer å anmelde forholdet, men gir Hovde en sjanse gjennom en ny søknad.

Men det betinger at han oppfyller følgende tre krav:

- At kaia senkes med 50 cm i forhold til det som er bygd.
- At høyde på toppraft ikke overstiger 2,20 m fra kaidekke.
- At han fremviser tinglyst erklæring fra naboer om å få gå utenfor tomtegrensen.

Kommunen kritiserer også Hovde for å ha brukt såkalt regnskognmateriale i konstruksjonen – materialer som bryter med områdets «kulturhistoriske karakter».

Hovde opplyser at søylene er av bongossi-tre – dette er en tresort fra Kamerun som blant annet brukes mye under byggebygging i Nederland. Den råtner ikke, selv ikke i saltvann.

Forarget ordfører Albert Larsen (H) midt i kaikonstruksjonen som er ulovlig satt opp i Ansteinsundet. Nye betongfundamenter er plassert på de gamle for å heve kaia. Ordføreren fnyser av argumentene om havnivået som stiger. Foto: GLEN MUSK



Aldri opplevd maken: Ordfører Albert Larsen, her sammen med rådmann Michael Momyr, mener den nye kaia vil bryte med stedets «kulturhistoriske karakter». – Kaia må senkes, sier han kategorisk.

annet offentlig nivå er kommet skriftlige anbefalinger eller forskrifter for nye høyder over havnivå for kaier eller bygg.

– Jeg har et 100-årsperspektiv over det jeg bygger ute i Roan,

og jeg hadde ikke opptrådt ansvarlig dersom jeg ikke hadde tatt hensyn til klimaendringene når jeg planlegger dette. Jeg kjemper ikke for å få noen personlige fordeler, jeg tar bare

hensyn til advarslene som kommer fra FN's klimapanel, sier Jan H. Hovde.

STEIN BJØRU 951 98 731
stein.bjoru@adresseavisen.no



© KystAtlas ASI Statens kartverk
grafikk: adresseavisen.no

SAKNR 08/03775

TLF 07847.

DOK 14

SAKBEHANDLER: ODD HELGE
HESTHOLM

JAN H HOVDE

Kystverkets Hovedkontor
Serviceboks 2
6025 Ålesund

70160182.

odd.helge.hestholm@
kystverket.no

TLF. 29.10.08 RØRVIK HESTHOLM Trondheim, 22.08.08
LOVET Å TA DEN I LØPET AV EN DAGEN PÅ SØKEN

Søknad om anlegg av kai med fritidshus Ansteinsundet i Roan Kommune

G.nr 74 B.nr 12 – Nonsmatholet

I forbindelse med riving av gammelt anlegg og bygging av ny kai med påbygg av ny sjøbu/fritidsbolig, henvendte jeg meg til Kystverket i desember 2007 for råd og opplysninger om anbefalt høyde i forbindelse med fremtidig havnivå som konsekvens av klimaendringer. Bakgrunnen var klimaendringsdebatten generelt, med flere artikler om temaet i både utenlandske og nasjonale aviser og tidsskrifter, og i særdeleshet en artikkel i Aftenposten den 2. oktober der Fiskeri- og kystminister Helga Pedersen utaler at "Hun har gitt klar beskjed til Kystverket ta høyde for konsekvensene av de kommende temperaturøkningene." (Kopi av artikkelen vedlegges)

Etter å ha blitt henvist rundt til flere av Kystverkets avdelinger, fikk jeg til slutt kontakt pr telefon med Eivind Johnsen i Kabelvåg som opplyste at det enda ikke forelå skriftlige anbefalinger, men ga følgende muntlig anbefaling til det tiltaket som jeg beskrev:

"Anbefalt høyde minimum 50 cm over høyeste vannstands måling ved nærmeste referansehavn som Kystverket har historiske data fra"

Jeg fikk den 20.12.07 tilsendt vannstandsmålinger for Rørvik havn pr E-post (Vedlegg). Det ble imidlertid ikke opplyst om søknadsplikt til Kystverket for oppsetting av kai.

Den del av tiltaket som omfatter kaikonstruksjonen er oppført i sommer, og har avstedkommet en god del presseoppslag i Adresseavisen. Bl. a. uttaler Roar Johnsen ved Kystverkets hovedkontor (Adresseavisen 05.08.08) at tiltakshaver har forbrutt seg mot Havne- og farvannsloven som forvaltes av Kystverket.

Søknad om tiltaket til Roan kommune ble beklageligvis heller ikke innlevert i rett tid, selv om alle forhold ved tiltaket, inkludert den valgte høyden på kaia var diskutert uten bemerkninger med Teknisk kontor på forhånd. For orden skyld vedlegger jeg kommunens vedtak av 03.07.08 som er påklaget med hensyn til den valgte høyden på kaia. De øvrige betingelser er akseptert. Roan Kommune har heller ikke etterlyst eller opplyst om søknadsplikt til Kystverket for tiltaket.

Med hjemmel i Havne- og farvannsloven søker jeg derfor om tillatelse for oppføring av kai med beliggenhet som beskrevet innledningsvis. Jeg beklager at søknaden ikke er innsendt før tiltaket er igangsatt, men viser både til min uvitenhet om søknadsplikten, og at jeg heller ikke ble gjort oppmerksom på den ved henvendelse til Kystverket ved tidligere anledning.

HISTORIKK:

Tiltaket ligger på Kynnøya i øygruppen Værøya/Almenningen utenfor Roan kommune. Området er et gammelt fiskevær kalt Ansteinsundet som opprinnelig besto av ca. 60-70 brygger og sjøboder. Den eldste kan dateres tilbake til 1875, og er i bruk som fritidsbolig i dag. Stedet har *en* fastboende fisker p.t., og de øvrige eiendommene er mer eller mindre ombygde, restaurerte eller nyoppførte fritidseiendommer. Roan kommune vedtok i 1999 en Bebyggelsesplan for hele området, der det tillates oppført, restaurert eller fornyet alle tidligere rorbuer og brygger under beskrevne forutsetninger og betingelser. Det er viktig å få med at hus og kai i de aller fleste tilfeller er et integrert anlegg, hvor kaia delvis er fundament for huset, eller ligger rundt, utenfor eller inntil husveggen. Således benyttes betegnelsen "Rorbuer og brygger" som felles uttrykk for hele anlegget inkl. hus og kai.

Nonsmatholet, som dette tiltaket omfatter, antas opprinnelig å ha vært oppført i mellomkrigstiden, men var i en slik forfatning og med manglende vedlikehold, at den var rivningsmoden, hvilket Roan kommune også aksepterer i sitt vedtak. Videre var det opprinnelige bygget, (rorbua) oppført uten isolasjon, med enkel bordkledning som vegg og gulv, og bølgeblikkta.

Tiltaket ligger ved siden av den gamle Dampskipskaia som i tidligere tider hadde anløp av Namsosbåten. Det er imidlertid mange år siden øygruppen har hatt fast rutesamband, og alle kaier og brygger er derfor i dag private anløpssteder.

KAI- BYGGHØYDE OVER HAVNIVÅ:

Tiltakshaver har foretatt oppmåling av kai/bryggehøyder på egen og endel andre sjøboder i området i forhold til de opplysninger som ble gitt fra Kystverket. Nonsmatholets opprinnelige kai høyde lå på 410. (*oppgitte tall er cm over sjøkartnull basert på Sjøkartverkets tabeller over tidevann og vannstand for norskekysten, Rørvik havn, fra statkart.no*) Høyeste målte vannstand er 423 målt i 1971. Dvs. at kaia opprinnelig lå 13 cm under høyeste målte vannstand. Valg av ny kai høyde er 485 som er 62 cm over høyeste målte vannstand. Valg av høyde er gjort på bakgrunn av Kystverkets muntlige anbefaling som er referert ovenfor.

Målinger på andre brygger/boder viser variasjoner både høyere og betydelig lavere enn valgt ved dette tiltaket.

KONSTRUKSJON:

I kaikonstruksjonen er benyttet følgende materialer, dimensjoner og spenn (se forøvrig vedlagte bilder):

- På landsiden er det delvis støpt betongfundamenter på grunn, og delvis satt stålfundamenter direkte i berget. Mot sjøsiden er eksisterende steinfundamenter påstøpt ekstra høyde, eller stående 6" x 6" Bongossi ¹⁾(Azobé) er benyttet som stolper. Ved utsiden av kaikanten er det benyttet stående stolper av 10" x 10" Bongossi med

¹⁾ *Bongossi, også kjent under betegnelsen Azobé, er en tropisk tresort med opprinnelse fra Kamerun med egenvekt på ca. 1,2. Benyttes til utendørs konstruksjoner og særlig i forbindelse med sjøvann pga sin resistens mot sopp, insekter, råte, kjemikalier og pæleorm. Benyttes i stort omfang til kaier, moloer, sviller og dekk på forsyningsfartøy i Holland, Frankrike og Tyskland.*

2,5-3 m mellomrom, fundamentert under vann med betong "puter" på steinfylling med betongkvalitet B-34/M45 med innblandet armering av 1x18 mm stålfiber.

- Horisontalt er det benyttet 6" x 10" Tysk hviteik i konstruksjonskvalitet som er skjøtt med skrånkåret sammenføyning og sammenboltet med 16 mm syrefaste stålbolter med avstand mellom hovedragersystemet på ca. 3,2 m. Dette horisontale dragersystemet er innfelt i de ytre 10" x 10" Bongossistolpene og skrudd sammen med 16 mm syrefaste stålbolter, innfelt på yttersiden mot anlegg for båt og forseglet med Ultraflex fugemasse. Over betongfundamentene er galvaniserte søylesko innstøpt i fundamentene og skrudd sammen med Eikkonstruksjonen.
- Som sekundærbæresystem er benyttet 3" x 8" Tysk hviteik med henholdsvis 80 cm cc-avstand på kaidekket og 100 cm cc-avstand under bygget. Bærelengden er maksimalt 3,5 m, og alle krysninger er festet med 90° bygningsbeslag i syrefast stål. Skjøtene over sekundærbæresystemet er overlappet og boltet sammen med 10 mm syrefaste bolter og "bulldogg" beslag mellom dragerene. Under begge de planlagte langsiden på huset er det benyttet doble dragere av 3" x 8" eik som er boltet sammen som beskrevet ovenfor.
- Hele kaikonstruksjonen er skråavstivet i begge retninger og flere steder med 3" x 8" Eik som er skrudd sammen med 16 mm syrefaste stålbolter. Nedre del av de 10" x 10" ytre stolpene er forankret i fjell med 6" x 6" Bongossi og horisontale avstivere langs kaikanten i 3" x 8" Eik. Noe forankring og avstivning gjenstår.
- Kaidekket er i 2" og 1,5" Sucupira²⁾ som er skrudd til sekundærbæresystemet av 3" x 8" eik med syrefaste stålskruer i dimensjon 6,0 x 100. Den tykkeste dimensjonen er benyttet nærmest den ytre kaikanten. Bare deler av dekket er ferdiggjort.

AREAL OG HUSFUNDAMENT:

Kaidekket følger delvis de gamle fundamentene og delvis tilstøtende terreng som består av steinmurer mot syd og øst som ble oppført etter at den opprinnelige boden ble bygget. Hele kaia dekker et areal på ca. 225 m². Av dette dekker bygget som har kaikonstruksjonen som fundament ca. 90 m². Mer enn halvparten av bygget vil ligge over havflata ved flo sjø.

KONSTRUKSJON OG LEVETID:

Som beskrevet ovenfor er det valgt både materialer, dimensjoner og en solid konstruksjon som skal kunne ha en levetid tilsvarende den alder de eldste gjenværende, og i dag restaurerte bryggene og sjøbodene har. Den eldste sjøboden som i dag fremstår nyrestaurert, er langt over 100 år. Stedets attraktivitet og historiske verdi, i tillegg til den omsorg både kommune og innbyggere i Roan viser for Ansteinsundet, skulle underbygge et 100-års perspektiv på tiltaket. Den største investeringen ligger i fritidshuset som bygges med kaia som fundament, og det er derfor ytterst viktig at tiltaket holder mål, både med hensyn til konstruksjonen og materialenes holdbarhet, så vel som de klimamessige endringer og utfordringer som kan antas å finne sted i løpet av en slik periode.

²⁾ *Sucupira kommer fra Brasil, og er en mørk brun tropisk tresort som tiltakshaver importerte på 80-tallet i forbindelse med sin virksomhet som treimportør. Tresorten er meget hard og tung, men med noe lavere egenvekt enn Bongossi. Forsøk viste at den var uegnet til innredningsformål som den opprinnelig ble innkjøpt til, men har hatt stor holdbarhet utendørs, og viser minimal værslitasje og ingen råte. Den materialen som nå benyttes til dekket er et restlager som har vært lagret siden importvirksomheten ble nedlagt på 90-tallet.*

ANLEGGETS HØYDE OG SKADERISIKO:

Søker antar at Kystverkets behandling av søknaden omfatter både kaias konstruksjon og høyde, så vel som forholdet til det planlagte fritidshuset. Den største risikoen ved ekstremvær og økt havnivå i fremtiden omfatter risikoen for skader på fritidshuset og i mindre grad på kaia som i større grad kan tåle en "sjøsprøyt".

Mens den gamle sjøbua på stedet, så vel som mange av de opprinnelige sjøhusene, hadde, og har en uisolert konstruksjon som vil kunne tåle en springflo og tørke ut konstruksjonen etterpå, vil et vanninnsig i et isolert gulv kunne påføre store økonomiske og praktiske skader. Å bygge en ny uisolert konstruksjon vil verken være ønskelig eller tillatt etter Plan- og bygningslovens bestemmelser (§74.1 og 82). Å benytte en vannavstøtende isolering (Isolpor eller Sturodur) i gulvet vil bryte med brannforskriftene og kunne gi en så stor oppdrift at hele huset "svømmer" sin vei. Å legge huset høyere på kaia tillates ikke av kommunen som fastsetter et maksimalt raftmål på 2,20 over kaidekke. Å løse risikoen med "... å finne tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer." som kommunen skriver i sitt vedtak (midt på side 4, 4. Avsnitt av pkt. 2) er en umulighet. I hvert fall kjenner verken tiltakshaver eller ing.firmaet Rambøll, som har vært teknisk rådgiver for anlegget, til noen annen løsning ved et slikt tiltak enn å heve kainivået, og derigjennom husfundamentet til en rimelig sikker høyde.

Dersom vannskader, som resultat av klimaendringer og havnivåstigning, blir hyppige i fremtiden, vil det ikke være overraskende om forsikringsselskapene nekter å forsikre en slik risiko, med den betydelige økonomiske konsekvens dette kan ha både for eier og fremtidig salgverdi på eiendommen.

ANDRE MOTIVER?:

Jeg finner det nødvendig å understreke at det ikke foreligger noen andre motiver, fordeler eller grunner for den valgte høyden på kaia. Solforhold, utsikt, skygge, synlighet eller andre forhold er helt nøytrale med hensyn til hvilken høyde kaie og hus plasseres på. Det foreligger ingen andre vikarierende motiver fra søker enn den risiko for havstigning og ekstremvær som er beskrevet i denne søknaden.

KONKLUSJON:

Det søkes hermed om tillatelse til å anlegge kai ved Nonsmatholet på Ansteinsundet i Roan Kommune med kaidekke i minimum høyde på 485 cm over sjøkartnull, og med den utførelse og konstruksjon som beskrevet.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Kopi til: Roan Kommune

Vedlegg dokumenter:

Kopi av artikkel fra Aftenposten den 02.10.07
 Epost fra Eivind Johnsen i Kystverket av 20.12.07
 Kopi av artikkel i Adresseavisen den 04.08.08
 Kopi av artikkel i Adresseavisen den 05.08.08
 Vedtak fra Roan kommune i byggesak 43/08 av 03.07.08
 Målte høyder for andre brygger og buer i Ansteinsundet
 Kartskisse fra området

Vedlegg tegninger:

Sammenligning av høyder på hver side av tiltaket
 Oversiktstegning mot nabotomter
 Konstruksjonstegning kai
 Plantegning 1 etg.
 Snittegning
 Fasadetegninger

Vedlegg fotos:

- 1 Den gamle brygga i opprinnelig stand sett fra nord
- 2 Størrelsesforholdet mellom Nonsmatholet og Jonbryggene (hvite) sett fra syd
- 3 Støpte fundamenter før oppføring
- 4 Innfesting av hoveddragesystem i de ytterste bryggestolpene
- 5 Forlengelse av de gamle steinfundamentene (bryggekar) til ny høyde
- 6 Bruk av stolpesko med innstøpt fot
- 7 Innboring og festing av fundament i fjell og skjøt av hoveddragerbjelke i 6"x10" Eik
- 8 6" x 6" Bongossi som søyle med feste i berg, og skjøt med omfar for 3" x 8" Eik
- 9 Betongfundament i spesialbetong og innfesting av søyle i Bongossi
- 10 Sammenføyning av hoved- og sekundærdragesystem med gjennomgående bolt og bygningsbeslag i syrefast stål
- 11 Betongfundament under vann for 10" x 10" Bongossi søyler. Heist på plass i plastsekker som skal skjæres bort i ettertid
- 12 Ferdig kaikonstruksjon før kaidekket skrues på
- 13 Eksempel på skråavstivning av kaikonstruksjonen
- 14 Arkitekten ved 10" x 10" Bongossi stolper som skal kappes i høyden
- 15 Den nye kaia sett i sammenheng med de omkringliggende
- 16 Ferdig kaifront sett fra sjøsiden
- 17 ..og fra den gamle Dampskipskaia
- 18 Tiltaket sett fra nabobrygga mot Dampskipskaia ved normal flo sjø

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 22.08.08

**Ad. Klage på byggesøknad kai og sjøbu Ansteinsundet.
G.nr 74 B.nr 12 – Nonsmatholet - sak nr 43/08**

Jeg viser til min muntlige klage under møte 28.07 og skriftlige foreløpige klage datert 01.08.08. Jeg har i mellomtiden vært 2,5 uker på ferie.

I min klage stilte jeg spørsmål om hvilke offentlige anbefalinger eller krav som foreligger i forbindelse med den problematikk som jeg har tatt opp med hensyn til fremtidig ekstremvær og havnivåstigning. Det viste seg umulig å få noen offentlige kontakter i tale under ferietiden i juli.

Imidlertid har pressen (Adresseavisen) nå gjort denne jobben, og artikkelen den 11. august viser at Roan kommune ikke er alene om ikke å ha forberedt denne risikoen i sine planer. Øyvind Andersen ved Marin byggteknikk NTNU uttaler i artikkelen at han leder en gruppe bestående av Metrologisk institutt, Norsk havneforening og Kystverket som skal komme med anbefalinger til aktuelle myndigheter som forhåpentligvis vil ende opp i nasjonale retningslinjer som pr i dag tydeligvis, og overraskende for meg, ikke foreligger.

Ved kontakt med Trondheim kommune opplyses det imidlertid at det i nye reguleringsplaner som grenser til Trondheimsfjorden, allerede er tatt inn bestemmelser for å ivareta denne fremtidige risikoen.

Jeg ble også nokså overrasket over artikkelen den 5. august der det vises til søknadsplikt til Kystverket for tiltaket. Verken Roan Kommune eller Kystverket opplyste om søknadsplikt når disse ble kontaktet i desember 2007. Jeg har derfor sendt en søknad til Kystverket i dag, og vedlegger kopi av denne til informasjon.

For orden skyld vil jeg opplyse om at artikkelseriene i Adresseavisen kom i gang etter avisens eget initiativ. På lørdag (26/7), under Jon-dagene, kom jeg i snakk med en av de mange tilreisende som kom ned på kaia mi og lurte på hva jeg bygget. Etterpå oppga han at han jobbet i Adresseavisen, og gjerne ville ta kontakt med en journalist om saken når han kom tilbake på jobb. Jeg ble derfor oppringt av journalist Stein Bjøru senere i uka, og det var derfor bare en tilfeldighet at den første artikkelen kom umiddelbart etter mitt siste møte med Kommunen. Jeg tror neppe at mitt "lille" tiltak er verdt så mye avisomtale som dette medførte, men en kombinasjon av "agurk"-tider i sommerferien og temaets generelle interesse er vel av større viktighet for media.

Da fremdriften i byggeprosessen på tiltaket er stoppet, og "sesongen" på Ansteinsundet går mot slutten i år, er det ikke aktuelt med videre fremdrift før til våren. Fremdriften på denne saken vil vel derfor være tjent med at klagen blir liggende frem til Kystverket har behandlet søknaden. I mellomtiden ber jeg for orden skyld om å få følgende opplysninger/opplyklaringer:

- Foreligger det klager fra noe hold på dette tiltaket til Roan kommune, og i tilfelle ber jeg om å få kopier eller orientering om disse?
- Er det ytterligere opplysninger eller søknader i forbindelse med denne saken som mangler?
- Er sikringen som er foretatt på byggeområdet etter krav i vedtaket av 03.07 tilfredstillende? I tilfelle annen eller tilleggssikring er nødvendig ber vi om at fremgangsmåte, metode og behov blir beskrevet.
- Er klagen min formeldt akseptert og rettidig avgitt, og den foreslåtte avventing med behandling av klagen til Kystverkets svar foreligger i orden?
- Har det vært foretatt søknader til Kystverket ved tidligere og lignende tiltak på Ansteinsundet?
- Søknaden min til kommunen omfatter også utlegg av flytekai mellom Nonsmatholet og Frigårdbrygga. Er det også søknadsplikt til Kystverket for utlegg av flytekai?
- Er det gitt andre eller lignende dispensasjoner eller fravikelser fra Bebyggelsesplanen siden den ble vedtatt i 1999? Mao, foreligger det lik behandling av tiltak på Ansteinsundet, og er kommunens arkiv med hensyn til andre og lignende søknader tilgjengelig for gjennomgang av tiltakshaver?
- Kommer Roan kommune til å foreta seg noe i forbindelse med vedtaket pkt. 4 hvor det trues med anmeldelse av ulovlig oppføring av brygge, eller vil man nå forholde seg til den prosessen som er beskrevet både i min klage av 01.08 og søknad til Kystverket av 22.08?

Det siste spørsmålet er en avklaring om at tiltakshaver behandles på samme måte som enhver annen søker, og ikke "straffes" med verken andre eller dårligere betingelser enn om søknaden hadde kommet før tiltaket. Eventuell straffeforføyning for for sent innlevert søknad er etter min mening en sak for politi eller domstol.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Vedlegg: Søknad til Kystverket av 22.08.08
Kopi av artikkel i Aftenposten av 02.10.07
Kopi av artikkel i Aftenposten av 04.01.08

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as



MELDING OM VEDTAK

Jan H. Hovde

Valentinlystveien 7
7051 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
26395/2008//6KRF

Dato
04.09.2008

Saksnr: 49/08

JAN H. HOVDE - KLAGE PÅ VEDTAK - BYGGESØKNAD FOR KAI OG SJØBU I ANSTEINSUNDET.

Roan Formannskap som planutvalg behandlet ovennevnte sak i møte 03.09.08, sak 49/08 der følgende vedtak ble fattet:

1. *Roan Formannskap som planutvalg aksepterer under tvil at klagen er framsatt rettidig. Dette begrunnet med at det var ferietid og at saken har prinsipiell betydning.*
2. *Planutvalget kan ikke se at opplysninger framkommet i tiltakshavers klage av 01.08.08 bringer nye momenter inn i saken og som ikke var kjent ved planutvalgets behandling i møte 03.07 08, sak 43/08.*
3. *Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 43/08 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre behandling.*

Saksutredning følger vedlagt.

For ordens skyld vil vi gjøre oppmerksom på at du på eget initiativ må søke om kystverkets godkjenning på bryggeprosjektet inkl. at den ny brygge er planlagt 1 m lengre ut i sjøen enn den opprinnelige kaia.

For øvrig må vi forholde oss til klagesaksbehandlingen hos Fylkesmannen som erfaringsmessig tar noe tid. Når den er avgjort vil Roan kommune komme tilbake til saken.

Med hilsen


Åshild Haukenes
sekretær

Postadresse

Telefon

Telefaks

Besøksadresse

E-post

Internett

Bankgiro



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
08/49	Roan formannskap som planutvalg	03.09.2008

Saksbehandler: Kristian Flenstad

JAN H. HOVDE - KLAGE PÅ VEDTAK - BYGGESØKNAD FOR KAI OG SJØBU I ANSTEINSUNDET.

Sakens bakgrunn og innhold:

Ved brev av 01.08.08 har Jan H. Hovde klaget på planutvalgets vedtak i sak 43/08, fattet i møte 03.07.08. Dette vedtaket er som følger:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlig rive- og byggearbeid på 74/12 Nonsmatholet.
2. Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av bryggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. **Betingelser for ny søknad:**
I tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:
 - a. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
 - b. Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekke.
 - c. Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på 74/12 med bygningsmessige tiltak.
4. Hvis tiltakshaver, Jan H. Hovde ikke retter seg etter de betingelser / pålegg som her er gitt, vil forholdet bli anmeldt og ulovlig oppført bryggearbeid krevd fjernet.

Vedtaket ble gjort kjent for Jan H. Hovde i møte 03.07.08.

Som omtalt i klagen ble det avholdt et møte den 28.07.08, etter initiativ fra søker, der enhetsleder teknisk, samt ordfører og rådmann var til stede. På dette møte ble det bl.a. opplyst at klagefristen var oversittet.

I en så viktig sak av prinsipiell betydning er saksbehandler av den oppfatning at det vil være rett og behandle klagen som om den var innkommet i rett tid, bl.a. under henvisning til ferietiden.

I klagen datert 01.08.08 kan det ikke sies å ha framkommet nye opplysninger som skulle føre til en omgjøring av vedtak i sak 43/08.

Det som imidlertid kan være noe uklart er hva som har skjedd ved Jan H. Hovdes henvendelser til kommunen i september – 07.

Hovde har skrevet et brev til Roan kommune den 22.11.07 (vedlegges) som bl.a. omhandler riving av eksisterende bu.

Etter å ha vært i kontakt med daværende saksbehandler er det klart at tiltakshaver har fått beskjed om at tillatelse til riving / restaurering vil bli gitt gjennom ordinær saksgang som innebar at det måtte innsendes ordinær byggesøknad som i sin tur ville bli behandlet på vanlig måte.

Daværende saksbehandler hevder at det ikke er blitt gitt noen form for forhåndstillatelse eller aksept for skisserte planer.

DOK 16

Rådmannens innstilling:

1. Roan formannskap som planutvalg aksepterer under tvil at klagen er framsatt rettidig. Dette er begrunnet med at med at det var ferietid og at saken har prinsipiell betydning.
2. Planutvalget kan ikke se at opplysninger framkommet i tiltakshavers klage av 01.08.08 bringer nye momenter inn i saken og som ikke var kjent ved planutvalgets behandling i møte 03.07.08 sak 43/08.
3. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 43/08 og anbefaler fylkesmannen og avvise klagen og stadfeste Roan kommunes vedtak i saken.

Saksprotokoll i Roan formannskap som planutvalg - 03.09.2008

Behandling:

Forslag framsatt av Hanne Skjæggestad:

Til pkt. 3:

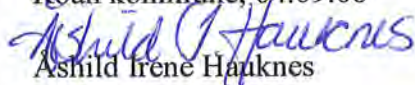
.... og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre behandling.

Innstilling samt framsatt forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

1. Roan formannskap som planutvalg aksepterer under tvil at klagen er framsatt rettidig. Dette er begrunnet med at med at det var ferietid og at saken har prinsipiell betydning.
2. Planutvalget kan ikke se at opplysninger framkommet i tiltakshavers klage av 01.08.08 bringer nye momenter inn i saken og som ikke var kjent ved planutvalgets behandling i møte 03.07.08 sak 43/08.
3. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 43/08 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre behandling.

Roan kommune, 04.09.08


Ashild Irene Hauknes
sekretær



Roan kommune
Teknisk og landbruk

DOK 18



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Stæns Hus

7468 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
26631/2008/6KRF

Dato
08.09.2008

OVERSENDELSE AV KLAGE PÅ ROAN FORMANNSKAP VEDTAK I SAK 43/08 I MØTE 03.09.08

Herved oversendes dokumenter vedrørende klage på Roan Formannskaps vedtak i sak 43/08 i møte 03.09.08 – Byggesøknad kai og sjøbu Ansteinsundet – Jan H. Hovde.

Vedlagte dokumenter:

1. Brev til Roan kommune v/teknisk etat av 22.11.07.
2. Brev av 10.06.08 fra Roan kommune
3. Brev til Roan kommune v/teknisk etat av 09.06.08 med byggesøknad for kai og sjøbu i Ansteinsundet med planbestemmelser.
4. Bebyggelses for Ansteinsundet av 21.06.99
5. Supplerende opplysninger til byggesøknaden, Ansteinsundet, fra Jan H. Hovde av 26.06.08:
 - a. Brev av 26.06.08 fra Jan H. Hovde
 - b. Notat fra Rambøll av 25.06.08
 - c. Oversikt over høyder på bryggen, kaier/ buer i Ansteinsundet
 - d. Målebrevkart
6. Roan formannskap som planutvalg sak 43/08 i møte 03.07.09
Byggesøknad kai og sjøbu, Ansteinsundet. Jan H. Hovde.
7. Melding om vedtak fra Roan kommune til Jan H. Hovde.
8. Jan H. Hovde – Klage på byggesøknad kai og sjøbu Ansteinsundet av 01.08.08.
9. Jan H. Hovde – Brev av 22.08.08 vedr. klage på byggesøknad med kopi av brev til Kysstverket vedr. søknad om anlegg av kai med fritidshus i Ansteinsundet i Roan kommune.
10. Roan Formannskap som planutvalg i møte 03.09.08, sak 49/08 – Behandling av klage på vedtak.
11. Roan Formannskap som planutvalg 04.09.08 – Melding om vedtak vedr. klage behandlet i Roan Formannskap som planutvalg 03.09.08 sak 49/08.



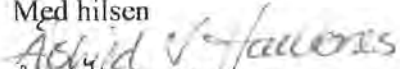
Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro

DOK 18'

Saken oversendes for videre behandling hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Med hilsen



Ashild Irene Hauknes

sekretær

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 18.10.08

**Vedr. Klage på byggesøknad Ansteinsundet – sak nr
G.nr 74 B.nr 12 – Nonsmatholet - sak nr 43/08**

Jeg viser til min klage som ble behandlet av Formannskapet den 03.09 og oversendt Fylkesmannen den 08.09. Ved forespørsel hos Fylkesmannen, fikk jeg bekreftet at klagen enda ikke er tildelt saksbehandler, og at klagebehandlingen derfor ikke er startet.

Både i mitt brev av 01.08 og mitt siste brev angående klagen av 22.08 har jeg skrevet "foreløpig klage" på bakgrunn av at jeg ønsket å innhente flere opplysninger i sakens anledning, samt at svar på min søknad til Kystverket av 22.08 burde bli vedlagt. Svar på søknaden til Kystverket foreligger enda ikke.

Imidlertid var det nødvendig å innlevere klagen før klagefristen utgikk. P.g.a. ferie når klagen ble innlevert, var det ikke mulig å få tilfredstillende kontakt med noen offentlige instanser, da de aller fleste saksbehandlere eller andre som kunne svare på mine henvendelser var fraværende.

I mitt siste brev til kommunen av 22.08 ba jeg om svar på endel spørsmål som jeg mener kan ha relevans både til saken og eventuelt saksopplysninger som kan ha betydning for behandling av saken. Noen spørsmål er avklart gjennom kommunens behandling og avslag på klagen, mens andre ikke er besvart. For å kunne supplere den endelige klagen, ber jeg om å få svar på de spørsmål som enda gjenstår, og som listes opp nedenfor:

- 1 Foreligger det klager fra noe hold på dette tiltaket til Roan kommune, og i tilfelle ber jeg om å få kopier eller orientering om disse?
- 2 Har det vært foretatt søknader til Kystverket ved tidligere og lignende tiltak på Ansteinsundet?
- 3 Søknaden min til kommunen omfatter også utlegg av flytekai mellom Nonsmatholet og Frigårdbrygga. Er det også søknadsplikt til Kystverket for utlegg av flytekai?
- 4 Er det gitt andre eller lignende dispensasjoner eller fravikelser fra Bebyggelsesplanen siden den ble vedtatt i 1999? M.a.o, foreligger det lik behandling av tiltak på Ansteinsundet, og er kommunens arkiv med hensyn til andre og lignende søknader tilgjengelig for gjennomgang av tiltakshaver?

Når svar på disse spørsmål foreligger, samt svar fra Kystverket, og de øvrige undersøkelser er foretatt, vil mine supplerende opplysninger til klagen bli oversendt både Fylkesmannen og Roan kommune.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Kopi til: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as



Jan H. Hovde

Valentinlystveien 7
7051 Trondheim

Deres ref. 18.10.08

Vår ref.
31975/2008//6KRF

Dato
04.11.2008

VEDR. KLAGE PÅ BYGGESØKNAD, SAK 43/08.

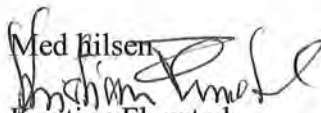
Under henvisning til ditt brev av 18.10.08 vil jeg som saksbehandler og etter samråd med ordfører / leder av kommunens planutvalg gi deg følgende svar:

For det første har planutvalget behandlet din såkalte "foreløpig klage" som en klage etter plan- og bygningslovens og forvaltningslovens bestemmelser og er ekspedert til fylkesmannen som sådan.

Når det gjelder de ulike spørsmål du stiller er svarene på disse som følger:

1. Som kjent kan kommunens planmyndighet beordre byggestopp i ulovlig oppstartet byggevirksomhet samt gi betingelser for en evt. godkjenning av omsøkt tiltak på eget initiativ uten at det foreligger noen form for innspill eller uttalelse fra bygdefolk. Dette har planutvalget gjort.
2. Så vidt meg bekjent har ikke andre tiltakshavere i Ansteinsundet søkt kystverket.
3. Det er søknadsplikt til kommunens planmyndighet på flytekai, ikke til kystverket.
4. Jeg er ikke kjent med lignende dispensasjoner fra bebyggelsesplanen og i så måte er selvsagt kommunens arkiver tilgjengelig.

Håper dette var svar på de spørsmål du hadde.

Med hilsen

Kristian Flenstad
Konsulent

Kopi: Roan kommune, planutvalget
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag



Jan H. Hovde
Valentinlystveien 7
7051 TRONDHEIM

Deres ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
	08/03775-2	423.3	Odd Helge Hestholm	16.12.2008

Tillatelse - Kai - Gnr 74 bnr 12 - Nonsmatholet - Roan kommune - Sør-Trøndelag fylke - Søker Jan H. Hovde

Vi viser til søknad datert 22.8.2008.

Saksopplysninger

Jan H. Hovde søker om tillatelse til oppføring av kai ved eiendom Gnr 74 Bnr 12 i Ansteinsundet fiskerihavn i Roan kommune.

Aktuelle bestemmelser

Tiltaket skal utføres i en fiskerihavn der moloene m.m. er Kystverkets anlegg. Havne- og farvannslovens § 8, andre ledd lyder.

Bygging eller andre tiltak som kan være av betydning for Forsvarets eller Kystverkets anlegg, innretninger eller virksomhet, krever tillatelse av departementet.

Søknader i fiskerihavner behandles ved Regionkontorene som gir sitt vedtak etter § 8 andre ledd i Lov om havner og farvann m.v. av 8.juni 1984 nr. 51. Avgjørelsesmyndigheten er delegert til Kystverket (Fiskeridepartementets delegasjonsvedtak av 15. oktober 2002).

Tiltaket faller også inn under havne- og farvannslovens § 18, andre ledd, som bl.a. bestemmer at det kreves tillatelse for varige konstruksjoner og anlegg. Etter § 18, andre ledd, er myndigheten lagt til havnestyret, men i tilfeller som også faller inn under § 8, andre ledd (slik som i dette tilfellet), er det tilstrekkelig med tillatelse fra et statlig organ.

Saken blir også vurdert i lys av formålsparagrafen §1 som lyder:
Formålet med loven er å legge forholdene til rette for en best mulig planlegging, utbygging og drift av havner og å trygge ferdsele.

Vilkår i en tillatelse må være i overensstemmelse med samme lovs § 9.

Til tillatelse eller annet vedtak etter dette kapittel kan det fastsettes vilkår. Vilkårene kan omfatte undersøkelser, utførelse, dimensjonering, utstyr, vedlikehold og bruk, samt andre nødvendige tiltak.

KYSTVERKET MIDT-NORGE

Sentral postadresse: Kystverket, Serviceboks 2,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Nørvevika, ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 16 01 01

Bankgiro: 7694 05 08920
Org.Nr.: NO 870 947 852

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Vurdering

Ved vurdering om det skal gis tillatelse etter Havne- og farvannsloven må en veie de ulike hensyn mot hverandre. Hvilke hensyn som skal vektlegges og hvor stor vekt vurderes blant annet i lys av formålet med den aktuelle bestemmelse. Tilsvarende gjelder dersom det skal settes vilkår i forbindelse med en tillatelse.

Statens intensjoner med utbygging av fiskerihavner er å legge forholdene til rette for fiskefartøy og tilhørende fiskerirelatert næringsvirksomhet.

Hensynet til søker taler for å gi tillatelse og må tillegges vekt. For søkeren er det av interesse å sikre god atkomst fra sjøen i forbindelse med sin virksomhet.

Når det gjelder andre hensyn som skal tillegges vekt, er dette særlig ferdselsmessige hensyn, samt hensynet til fiskerinæringen.

På bakgrunn av søknadsdokumentene kan Kystverket ikke se at omsøkte tiltak vil være til vesentlig hinder for ferdsel/ tilflott i området. Det forutsettes imidlertid at anlegget eller bruken av dette ikke krenker naboeiendommens tilflottsrett.

Tilsvarende vil tiltaket heller ikke komme i vesentlig konflikt med fiskeriinteressene i området slik bruken av havna er i dag.

Kystverket har ut ifra Havne- og farvannsloven ingen merknader til at kaia heves for å kunne takle eventuelle framtidige stigninger i havnivået.

Vi gjør også søker oppmerksom på at andre tiltak i sjø som flytebrygge m. m også er søknadspårlig i henhold til Havne- og farvannsloven.

Vedtak

Kystverket Midt-Norge tillater herved Jan H. Hovde oppføring av kai ved eiendom Gnr 74 Bnr 12 i Ansteinsundet fiskerihavn i Roan kommune som omsøkt og vist i vedlagte kart.

Tillatelsen gis i medhold av § 8.2 (jfr. § 5.2) i Lov om havner og farvann m.v. av 8. juni 1984.

Tillatelsen gis for øvrig på følgende vilkår:

1. Tiltaket må utføres som beskrevet i søknaden og som vist på fremlagt kart utsnitt. Det må ikke foretas endringer uten at dette på forhånd er godkjent av Kystverket.

Begrunnelse:

Endringer på anlegget kan gi en annen virkning på farvannet, og dette har ikke vært vurdert i forbindelse med tillatelsen.

2. Eventuell fyllingsskråning ved kaia må tildekkes med stein med tilstrekkelig størrelse for hindre utvasking av masser og samtidig sikres mot utglidning i grunn.

Begrunnelse:

Vilkåret er satt med tanke på sikkerhet.

3. Konstruksjonen skal utføres etter gjeldende krav til kaier etter Norsk Standard. Tiltakshaver må selv sørge for dette og Kystverket har ikke ansvar for å påse at vilkåret blir oppfylt.

Begrunnelse: Sikkerhetsmessige hensyn.

4. Det må til enhver tid sørges for forsvarlig vedlikehold.

Begrunnelse:
Vilkåret er satt ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

5. Kystverket er uten ansvar for enhver skade eller ulempe på, i samband med eller som følge av, tiltaket. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler søkeren.

Begrunnelse:
Vilkåret er satt for at staten ikke skal bli ansvarlig for tiltak der nytten ligger hos andre.

6. Dersom vedtaket påklages (gjelder også klage fra andre enn søkeren) kan det kreves at arbeidet ikke igangsettes, alternativt at det stoppes til klagesaken er endelig avgjort.

Begrunnelse:
Dersom vedtaket påklages, er det mulighet for at klageinstansen kan endre vedtaket. Bl.a. for å unngå sløsing med ressurser, kan det være hensiktsmessig at arbeidet utsettes til klagesaken er avgjort.

7. Dersom tiltaket ikke er satt i gang innen tre (3) år eller innstilles for mer enn to (2) år, faller tillatelsen bort.

Begrunnelse:
At arbeidet ikke utføres eller stopper opp for lengre tid, kan skape usikkerhet og vansker i forbindelse med annen utnyttelse av området.

Klage mv.

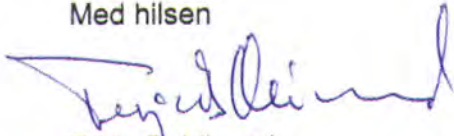
Dette er et enkeltvedtak som kan påklages av søker og andre med rettslig klageinteresse innen 3 – tre - uker etter at dette brevet er kommet frem. Se vedlagte *Orientering om klageadgang*.

Klageadgangen må være benyttet før søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket reises, jf. forvaltningsloven § 27b. Søksmål kan likevel reises når det er gått seks måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.


Det understrekes at det ved avgjørelsen kun er tatt hensyn til reglene i havne- og farvannsloven og ikke annet lov- og regelverk. For eksempel må tiltakshaver selv avklare forholdet til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med kommunen, og forholdet til kulturminnelovgivningen med vedkommende fylkeskommune/sjøfartsmuseum.

Havne- og farvannsloven regulerer ikke nabo- eller eiendomsforhold, og disse forholdene er ikke vurdert i saken. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Kystverket har ikke ansvar for å følge opp dette. Privatrettslige tvister mellom partene avgjøres enten gjennom avtale eller på andre måter, for eksempel av domstolene.

Med hilsen



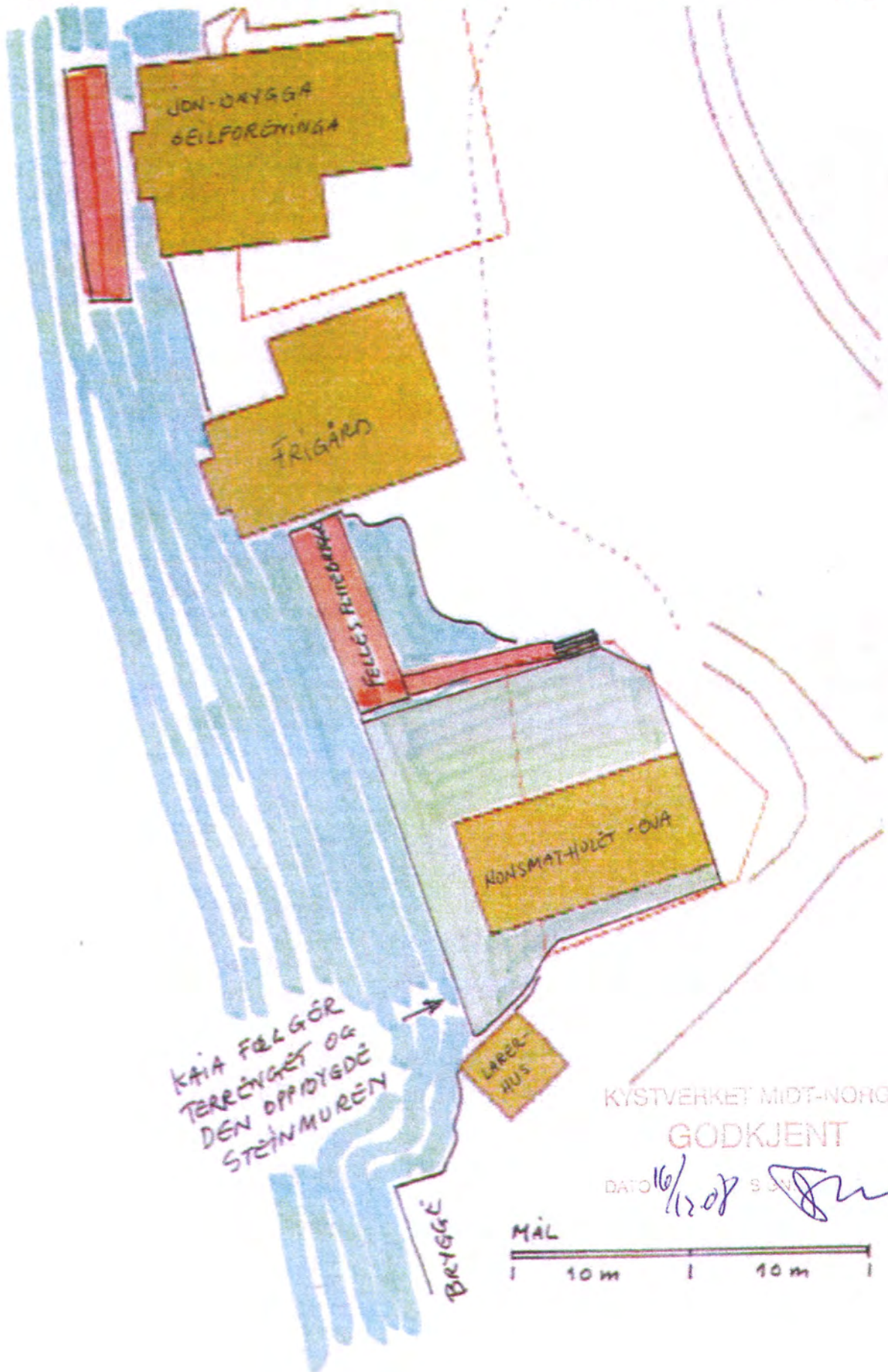
Terje B. Misund
Avdelingssjef



Odd Helge Hestholm
Førstekonsulent

Kopi til: Roan kommune
Vedlegg: Kopi av kart

PLAN FOR OPPBYGGING AV KAI OG BU
PÅ NONSMATHULET - ANSTEINSUNDET. 24.01.08



JAN H HOVDE

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens hus
7468 Trondheim

Trondheim, 29.12.08

Sak nr 2008/7214-423.1**Klage – søknad om bygging av kai og sjøbu ved Ansteinsundet - Roan 74/12**

Søknaden er behandlet av Roan kommune og gitt betingelser for ferdigstilling av anlegget som tiltakshaver har påklaget med hensyn til en av betingelsene. Roan kommune har avslått klagen og oversendt saken til Fylkesmannen.

I oversendelsen til Fylkesmannen av 08.09.08 kan det se ut som om klagen omfatter alle forhold Roan kommune har satt som betingelser for tiltaket. Jeg viser i den henseende til min opprinnelige klage til Roan kommune av 01.08.08 som følger vedlagt fra Kommunen (dokument 8¹¹), der jeg aksepterer å tilpasse tiltaket både med hensyn til maksimal rafthøyde ("Toppraft") (pkt. 3b), tinglysning mot nabotomt (pkt. 3c) og sikring av byggeområde (pkt. 2) som allerede er gjennomført.

Klagen omfatter således kun pkt. 3a hvor Roan kommune krever at kai senkes 50 cm i forhold til påbegynt tiltak.

I forbindelse med innsendelse av klagen, ble denne beskrevet som en "foreløpig klage" (mitt brev av 22.08.08 (dokument 9)). Årsaken, som det gjøres greie for i omtalte brev, var selve kjernen i denne saken. Tiltakshavers valg av høyde på ny kai ble tatt på bakgrunn av den aktuelle debatt og dagens informasjon om fremtidige konsekvenser av globale klimaendringer, ekstremvær, ismelting, temperatur- og havnivåstigning m.m. Dette er forhold som i stadig større omfang er tema i media og norsk politisk debatt, og som har fått større og omfattende konsekvenser for både offentlige anbefalinger, lovgivning, avgifts- og skatteutforming og forskning m.m.

Ved planlegging av tiltaket, fant tiltakshaver det derfor naturlig å kontakte Kystverket for innhenting av råd vedr. ny kai høyde. Ikke minst på bakgrunn av artikkel i Aftenposten den 02.10.07 der fiskeri- og kystminister Helga Pedersen er intervjuet og artikkelens inngress lyder: "Kystverket skal øke høyden på alle moloer og kaier, fordi havet stiger og uværet vil bli verre". (Se vedlegg 1) Selv om Kystverket stort sett befatter seg med offentlige anlegg av moloer og kaier, stiger havet like mye for private anlegg.

¹ Refererer til dokumentvedleggene i Roan kommunes oversendelse av klagen til Fylkesmannen av 08.09.08.

Den anbefaling som ble innhentet, men som kun ble avgitt muntlig, på tross av forespørsel om skriftlighet, ble diskutert med teknisk kontor i Roan kommune før den ble valgt som tiltakets høyde for den nye kaia. Det kom da frem ingen innsigelser fra kommunens saksbehandler.

Roan kommune har i sitt vedtak, slik jeg kan se det, overhode ikke tatt hensyn til dagens kunnskaper om denne nye klimafaktor, men utelukkende fulgt sin egen bebyggelsesplan for Ansteinsundet fra 1999. De forhold som er bakgrunn for råd og valg av byggehøyde for kaia var på det tidspunktet kommunens bebyggelsesplan ble vedtatt, ikke kjent eller forsket på, og tar derfor ikke høyde for dagens kunnskaper om klimaendringer og dets konsekvenser.

Tiltakshaver ønsket derfor å undersøke hvilke offentlige anbefalinger, forskrifter, praktisk tillempling eller andre offisielle skriftlige dokumenter som forelå om omtalte forhold før den endelige klagen ble avgitt. Forskningsrapporter og medieomtale fantes i overflod, men kan vanskeligere påberopes i en kommunal byggesak dersom kommunen velger bare å forholde seg til skriftlige, offisielle, offentlige og vedtatte planer, anbefalinger og forskrifter.

P.g.a. ferietid i mesteparten av august kunne dette arbeidet av praktiske årsaker ikke starte opp før Roan kommune allerede den 04.09.08 hadde behandlet klagen.

Undertegnede har vært i kontakt med følgende mulige kilder til å finne statlige, fylkeskommunale eller kommunale skriftlig hjemmelgrunnlag for denne saken:

- Kystverket
- Miljøverndepartementet
- Kommunaldepartementet
- Fiskeri- og kystdepartementet
- Sør-Trøndelag Fylkeskommune
- Fylkesmannens miljøavdeling
- Meteriologisk institutt
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Statens Bygningstekniske etat
- Trondheim kommune
- Rambøll Norge AS
- SINTEF
- NTNU – Marin Byggteknikk
- Gjensidige Forsikring
- If Forsikring
- Div. arkitektkontor

Det overraskende er at stort sett alle etater eller kontorer der jeg har kommet i kontakt med fagteknisk kompetanse, har omtalt angjeldende problematikk som høyst reell, men at absolutt ingen har kunnet vise til offentlige skriftlige anbefalinger eller forskrifter på området. Det er fra flere omtalt pågående prosjekter, men ingen skriftlig dokumentasjon har vært tilgjengelig.

Jeg fikk i dette arbeidet også assistanse fra Adresseavisen som i en artikkel av 11.08.08 hadde intervjuet elleve kystkommuner i Trøndelag om hvordan disse forholdt seg til fremtidig havnivåstigning i sin planlegging. Artikkelen påpeker, på samme måte som jeg også kom til i mine undersøkelser, at "Statlige retningslinjer mangler". (Se vedlegg 2)

Det var derfor med stor interesse jeg leste Aftenposten den 05.12.08 hvor Miljøvernminister Erik Solheim under overskriften "Må forberede oss på klimaendringer" utaler at "Vi burde ha vært tidligere ute". (se vedlegg 3)

I artikkelen uttaler Miljøvernministeren at "..... forberede oss på de klimaendringer vi vet vil komme" og "Det er dyrere å fjerne huset etter det er bygget enn å ta hensyn i planleggingen".

Samtidig foreligger den første offisielle rapporten om "Havnivåstigning – Estimer av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner" som er utarbeidet av Bjerknes Centret for Miljøverndepartementet. (Vedlegg 4)

Rapporten oppgir havnivåstigning og høyde for mulig stormflo i hver enkelt kystkommune i år 2050 og 2100. Høydedata oppgis i cm over kote null for landkart, kalt "NN1954". For Roans vedkommende er nærmeste primærhavn med høydedata fra Statens kartverk, Rørvik havn som også er benyttet ved oppgitte kotehøyder i byggesøknaden. NN1954 er for Rørviks vedkommende 166 cm over sjøkar-0 som er referansepunktet for byggesøknadens opplysninger. (Vedlegg 5) Dvs at de oppgitte høydekvoter i overnevnte rapport må påplusses 166 cm for å sammenlignes med høydekvoter over sjøkartnull.

De aktuelle høydekvoter for Roan – Ansteinsundet (side 12 i rapporten) vil da være:

Historisk høyeste vannstand (1971)	Mulig springflo 2050	Mulig springflo 2100
Høydekote 1) 423 cm	(282 + 166) 448 cm	(326 + 166) 492 cm
Kaihøyde tiltaket 485 cm	485 cm	485 cm
Minimum klaring 2) 62 cm	37 cm	- 7 cm

1) Oppgitt kote er cm over referansenivå for dybder i sjøkart = sjøkartnull

2) Minimum klaring utgjør avstand fra høyeste målte eller antatte vannstand til oversiden av kaidekket som tilsvarer undersiden av gulvet i den planlagte påstående sjøbua.

Dette betyr at den positive klaringen som tiltaket har i dag gradvis vil reduseres til 0 om ca. 80 år, for senere å forsvinne helt slik at høyeste forventede vannstand vil kunne nå et godt stykke over kaidekket og opp i gulvisolasjonen i sjøbua.

Ved å senke kaikonstruksjonen med 50 cm, slik som Roan kommune krever, vil klaringen nå 0 omkring år 2030, altså allerede om ca. 20 år.

En levetid på byggekonstruksjoner på over 100 år er ikke uvanlig på Ansteinsundet. Den eldste eksisterende kaia/sjøbua (Nessabua) er fra 1875, og er relativt nyrestaurert, og fremstår i ypperlig forfatning. Tiltakshaver har også valgt å bruke så solide og holdbare materialer i kaikonstruksjonen at denne vil antas å ha en tilsvarende levetid. (Se søknad til Kystverket av 22.08.08, dokument 9, side 2+3)

Ved skriftlig henvendelse til Roan Kommune den 18.10.08 (vedlegg 6) fikk vi i svar av 04.11.08 (vedlegg 7) opplyst bl.a. at det ikke foreligger noen klager, innspill eller uttalelser fra bygdefolk på tiltaket. Det er altså ingen allmenn reaksjon på tiltakets utførelse fra andre enn kommunen som på forhånd er orientert om tiltakets utførelse uten å ha ytret noen innvendinger om dette før igangsettelse.

Kystverket har behandlet søknaden og avgitt sin tillatelse den 16.12.08 (vedlegg 8).
Beskrevne vilkår i tillatelsen (pkt 1 til 7) er allerede, eller vil bli ivaretatt. Kystverket har heller ingen merknader til at kaia heves.

Vi mener det også må kunne tillegges betydning at nåværende kaikonstruksjon ikke lar seg senke til et lavere nivå uten at hele konstruksjonen må rives først. De nyanlagte betongfundamenter må deretter fjernes og støpes på nytt. Hele konstruksjonen må da på nytt bygges opp fra grunnen av, og det vil være tvilsomt om alle materialer kan gjenbrukes. Dette vil bety en stor og unødvendig kostnad. I tillegg må eier kunne påregne en fremtiden ny kostnad når kaia må jekkes opp når havnivåstigningen har nådd et gitt nivå. Oppjekking i fremtiden må skje med sjøhuset stående på kaikonstruksjonen som ytterligere vil øke fremtidige kostnader og vanskelighetsgrad. Tiltakshaver anser en slik løsning som både uforsvarlig og såpass uøkonomisk at et avslag på denne klagen vil resultere i at tiltaket ikke vil bli videreført.

Forøvrig er de resterende arbeider med ferdigstilling av kai og sjøhus avtalt utført med lokal arbeidskraft fra Roan kommune, forhåpentligvis i løpet av sommeren 2009. I et år der det er spådd lav aktivitet i bygg- og anlegg, vil vi anta at også dette utbygningsprosjektet kan bidra positivt til sysselsetting i kommunen. Det er imidlertid ukjent for tiltakshaver om sysselsettingsspørsmål har noen innvirkning på Fylkesmannens innstilling i denne saken.

Dette er et byggetiltak hvor en må velge mellom motstridende hensyn. På den ene siden bestemmelser i lokal bebyggelsesplan, og på den andre siden endringer i naturgitte forhold som gjennom nyere forskning og skriftlig dokumentasjon er sannsynliggjort. Undertegnede mener at tiltakets sikkerhet, muligheten for naturskade og betydelige kostnader ved endring av tiltaket eller senere oppjekking av brygga bør gis vesentlig større betydning enn det estetiske forhold med *"...et enhetlig og harmonisk utforming"*.

Forøvrig henviser vi til våre øvrige klagebrev til Roan kommune og vår søknad til Kystverket.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Kopi til: Roan Kommune

Vedlegg:

- 1 Artikkel i Aftenposten 02.10.07
- 2 Artikkel i Adresseavisen 11.08.08
- 3 Artikkel i Aftenposten 05.12.08
- 4 Havnivåstigning – Estimer av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner – 19 sider.
- 5 Høydereferanser fra Statens sjøkartverk for Rørvik havn
- 6 Brev til Roan kommune av 18.10.08
- 7 Svar fra Roan kommune av 04.11.08
- 8 Tillatelse fra Kystverket av 16.12.08

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as

Ikke forberedt på

Trønderske kommuner er ikke forberedt på fremtidig havstigning som følge av klimændringene. Men det råder ingen panikk av den grunn. Kommunene erkjenner ansvar, men venter på nasjonale retningslinjer.

Mye tyder på at striden i Roan mellom privatmannen Jan H. Hovde som vil heve kaikanten i ferieparadiset Ansteinsundet med 75 cm og som bygger i strid med kommunens bebyggelsesplan, har hevet bevisstheten i Trøndelag om nytt havnivå kraftig.

Adresseavisen har kontaktet elleve kystkommuner. Ingen har tatt nytt havnivå med i betraktningen i planleggingen så langt. Kanskje med unntak av Skaun som hevder at prognosene for nytt havnivå har fått praktiske konsekvenser allerede. Men samtlige tror havnivået vil komme mer i fokus når kommunene skal revidere kommuneplanene og arealplanene i nær fremtid.

STJØRDAL:

Havstigning 38 cm

Rådmann Kjell Fosse: – Hos oss er det andre etater som ansvaret. Havneanlegget vårt er en del av Trondheim havn, og jeg regner med at havnemyndighetene har fokus på havstigningen. Når det gjelder ny E6 så er det noe vegvesenet tar seg av og på Værnes regner jeg med at flyplassmyndighetene har fokus på dette. For kommunen vil problematikken først og fremst dreie seg om tilbakeslag i avløpsanlegg og overvann.

VIKNA:

Havstigning 49 cm

Avdelingsleder Tor Skjevdal: – Dette er ikke diskutert, men 49 cm vil merkes. Kombinert med stormflo vil det merkes. I Vikna husker de fleste stormfloa i 1971. Det er et merkeår. Da gikk sjøen over kaikanten i Rørvik. Det er et bilde på hvordan det kan bli. Når vi reviderer kommunens arealplan, er det klart vi må ta nytt havnivå med i betraktningen.

ORKDAL:

Havstigning 49 cm

Rådmann Nils Kvernmo: – Jeg tror ikke det er noen umiddelbar fare for eiendommer eller hus i Orkdal – selv om vi riktignok har etablert et stort industriområde tett ved fjorden. Problemstillingen med en fremtidig havstigning er aldri tatt opp i kommunen så langt – vi har vært mer opptatt av flomsikring knyttet til Orkla. Men havstigning er kommet i fokus mer og mer og i forbindelse med revisjon av kommuneplan vil det gjøres en sårbarhetsanalyse der dette antagelig vil være tema.

LEVANGER:

Havstigning 39 cm

Plan- og bygningsjef Johannes Bremer: – Hva som eventuelt skjer om 100 år, overlater jeg til å andre å ha en mening om. Men det kan godt hende 39 cm havstigning sammen med fløstusjon og vind, kan få betydning i Levanger. Men det har jeg ikke oversikt over.

HITRA:

Havstigning 59 cm

Kommunalsjef Harald Hatle:

– Vi har ikke gjort noen studie av konsekvensene av havstigning. Jeg tror ikke vi har større områder hvor vannet vil flyte inn over. Men et havnivå som er 59 cm høyere, kan bli en utfordring for Hitra. Det finnes ikke etablert politikk i kommunen som ivaretar en slik situasjon. Når vi har en aktivitet i dag tar vi utgangspunkt i dagens vannstand.

Men det vi ser allerede i dag er at det bygges færre naust. Mens det før var naustrekker, etableres det nå fellesanlegg for flytebrygger. Disse er ikke så utsatt for vannstandsøkning.

STEINKJER:

Havstigning 41 cm

Avdelingsleder Svein Åge Trøbbakk, plan og natur:

– Noen parkeringskjellere vil få vann i lokalene. Det skjer nå også, men jeg regner med at det vil skje oftere når havet stiger. For oss er det en alvorligere problematikk at vi ligger mellom to elver som stadig flommer over. Snøsmelting sammen med økt havnivå kan bli et problem. Allerede i dag legger vi en planlagt ny videregående skole på et høyere nivå på Guldbergaunet enn vi ellers ville gjort. Det skjer nettopp på grunn av denne trusselen.

BJUGN:

Havstigning 52 cm

Rådmann Tor Langvold: – Jeg tror områdene ved Sandnesvågen og kanskje i Lysøysund vil være mest utsatt hos oss. Nes er også en flat tunge. Når det i tillegg er springflo vil 52 cm havstigning merkes betydelig. Tarva er jeg ikke så bekymret for selv om det er ei flat øy. Husene ligger høyt opp fra sjøen. Dette er et tema som vi legger stadig større fokus på når vi skal ha revisjon av kommuneplanen.

ÅFJORD:

Havstigning 50 cm

Sektorsjef Tor Skjevdal: – I Norsk kommunalteknisk Forening har dette vært tema. Jeg kjenner ikke til at det har vært noe stort fokus på denne problemstillingen i kommunen hos oss. Men vi er inne i en prosess med kommuneplan hvor dette antagelig vil bli tatt opp. Vi har jo noen år på oss. Det er ingen panikk. Havnivået vil øke suksestivt. Vi må regne med at det blir problemer med naust, mindre bygg og avløp. Men jeg ser ikke at en halv meter havstigning vil få noen stor betydning.

SKAUN:

Havstigning 45 cm

Kommunalleder Sigve Laugsand:

– Vi har bebyggelse ved sjøen som allerede i dag kan bli hardt truffet av 100 års- og 200-årsbølger. Vi er nok ikke godt forberedt på en havstigning. Samtidig som vi erkjenner kommunens ansvar, venter vi på noen nasjonale bestemmelser om dette. Så langt har vi forhørt oss med Trondheim som har gjort en jobb på dette. Vi har ikke gjort politiske vedtak, men tema havstigning vil bli nedfelt i arealplanen. Prognosene for nytt havnivå har allerede fått betydning for aktiviteter vi har ved strandlinjen. Når det gjelder nybygging, kloakk og andre tekniske anlegg så har økt havnivå fått betydning for hvilken høyde vi legger disse installasjonene på. Havnivået får også betydning for de eksisterende fyrbygningene i Buvikfjæra. Disse er for lave. Det er ingen krise, men det er trukket inn ekspertise som skal beregne en forsterkning av disse.

FRØYA:

Havstigning 60 cm

Byggeteknisk sjef Arvid Hammernes:

– Dette får betydning for havn, kaier og sjøhus, og det er viktig å ta hensyn til dette i fremtidig planlegging. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har vært opptatt av dette i møter med kommunene, og bevisstheten omkring økt havnivå vil det bli fokus på.

HEMNE:

Havstigning 57 cm

Enhetsleder Magne Jøran Belsvik:

– Vi vil ha utfordringer i sentrum. Men ikke verre enn vann i kjellere på forretningsbygg. Vi har ikke gjort noen analyse på hvordan dette vil slå ut, men innen 2010 skal kommuneplanen revideres, og jeg regner med at det i en slik ny plan vil bli gjort en risiko- og sårbarhetsanalyse der havstigning er et tema.

STEINBJØRU 951 98 731

stein.bjoru@adresseavisen.no



Havnivået skaper debatt: Havnivået vil øke med 54 cm på flate Ørland frem mot år 2100. Det skremmer ikke ørlendingene, men gir likevel grunn til en viss bekymring hos assisterende rådmann Arnfinn Brase.

Blir ikke

ØRLAND: Entreprenør Trond Rædergård (50) i Ørland bygger ut bedriften sin med nye lokaler bare noen meter fra havet. Han blir ikke skremt av ekspertberegningene om 54 cm høyere havnivå.

– Det er klart at det på sikt gir grunn til ettertanke at havet vil stige så mye. Men det vil ikke skje i min levetid, sier den driftige entreprenøren.

Det er flere hundre arbeidsplasser i de mange bedriftene på det utfylte industriområdet på Brekstad. Det er fjera som fylles ut og blitt ettertraktede tomter

havstigning



Bygger ved sjøen

Entreprenør Trond Rædergård bygger nytt rett ved fjæra på Brekstad. – Det blir ikke noe problem i min tid, forteller han til byggesaksbehandler Kari-Anne Rædergård i Ørland kommune. Foto: VEGARD EGGEN

kremt av nytt havnivå

for mange virksomheter.

Men landskapet er flatt, og det er lett å se for seg at sjøen kan komme til å flytte innover området dersom havnivået når nye høyder. Allerede nå vasker sjøen husene når vinterstormene huler og det er stormflo. I ekstreme tilfeller hender det at isen flyter innover industriveien.

Men for Rædergård oppleves likevel dette som en ideell tomt.

– Jeg er overhodet ikke bente over å satse her. Plassen betyr alt for vår virksomhet, sier han. Ved siden av eksisterende lokaler, har han nettopp fått Ferdig fundamentet til et nytt bygg som ligger enda nærmere sjøen.

– Jeg tror det er andre steder som vil ha større problemer. Jeg er vokst opp ved Grandefjæra på Ørlandet, og har levd ved en demning siden jeg var 12 år, forteller Rædergård.

Han avslører at Ørland ikke er ukjent med denne type problematik. I Grandefjæra ble det på 70-tallet bygd en demning med sluse som kontrollerer vannet ut og inn gjennom en kanal. Den gangen reiste en delegasjon til Nederland for å lære bort dikebygging.

Både Rædergård og assisterende rådmann i Ørland, Arnfinn Brasø, mener det godt kan tenkes at man må ta i bruk ne-

derlandsk diketenkning igjen i kommunen.

– 54 cm høyere havnivå enn i dag, kan bli alvor. Ørland er som kjent flatt og på grunn av topografien, vil vi få en utfordring. Det kan hende vi må bygge demning igjen. Øker havnivået med en halv meter, kan det bli løsningen, mener assisterende rådmann.

– Det kan bli aktuelt å bygge en tett ytterkant for å sikre det store industriområdet, sier Brasø og får anerkjennende nikk fra entreprenør Rædergård.

Brasø er også noe bekymret for jordbruksland som kan bli rammet av oversvømmelse i

fremtiden.

– Kanskje er det et spørsmål om dikene ved Grandefjæra faktisk er høye nok, sier han.

Så langt har ikke kommunen lagt økt havnivå til grunn i planleggingen.

– Det er ikke hensyntatt. Men jeg tror nok det er noe vi må ha i bakhodet når vi bestemmer hvilken kotehøyde vi skal legge oss på ved fremtidig utbygging, sier byggesaksbehandler Kari-Anne Rørstad.

I likhet med mange kommuner skal Ørland rullere sin kommuneplan. Den nye strandlinjen slik den vil fremstå om vel nitti år, kan bli et fokus.

Klimakrangel i ferieparadis



Adresseavisen 4. august

Statlige retningslinjer mangler

Det er økt havnivå og stormflo som er mest bekymringsfullt – spesielt for kysttekniske installasjoner.

Det sier Øivind Arntsen, førsteamanuensis ved Marin Byggeteknikk ved NTNU. Han har vært med på å utarbeide et par rapporter om mulig klimaendring og konsekvenser for skipsfart og havner.

Han er også leder i en gruppe som skal komme med en rapport til høsten. I denne gruppen er både Meteorologisk Institutt, Norsk havneforening og Kystverket representert.

Denne gruppen vil komme med anbefalinger til aktuelle myndigheter om hvordan man bør forberede seg på den fremtidige havstigningen.

– Selv om en så langt savner nasjonale retningslinjer, synes jeg ikke kommunene skal blåse i det som fremlegges av vitenskapelige rapporter, sier Arntsen.

Han registrerer at noen kommuner reagerer mens andre gjør det ikke.

– Det er en endring på gang når det gjelder vannstanden i havet – de fleste rapporter konkluderer med at havet vil stige, og det synes jeg kommunene bør ta inn over seg allerede nå, mener Øivind Arntsen.

Det foreligger ikke statlige retningslinjer når det gjelder tilpassning til fremtidig klima i kommunale planer.

Det bekreftes i en mail Adresseavisen får fra Kommunal- og regionaldepartementet.

– Men regjeringen arbeider mye med farene knyttet til klimaendringer, sier Benedicte Christensen i Kommunaldepartementets informasjonsavdeling.

Det vises til en stortingsmelding om samfunnsikkerhet som ble fremlagt av justisministeren i mai i år, og til forslag til ny plan- og bygningslov der krav om klimatilpassning av bygninger er presisert.

– Ved utarbeiding av planer skal kommunene utøve et forsvarlig skjønn. Dette vil også gjelde tilpassning til fremtidige forhold – også klima, presiseres det fra Kommunal- og regionaldepartementet.

DOK 22

Tar høyde for klimaendringer

Gir ordre om å bygge høyere kaier

Kystverket skal øke høyden på alle nye moloer og kaier, fordi havet stiger og uværet vil bli verre.

OLE MAGNUS RAPP

Tromsø

Forsiktige prognoser viser at havet vil stige med ca. 80 centimeter i Sør-Norge i løpet av dette århundret. I nord vil stigningen bli noe mindre. Det er snakk om en termisk utvidelse, at hvert enkelt molekyl i havet blir litt større på grunn av temperaturøkningen.

I tillegg vil havet stige ytterligere om isen på Grønland smelter, og økningen vil bli dramatisk om isen i Antarktis reduseres.

– Vi må ta hensyn til og tilpasse oss klimaendringene i all planlegging, sier fiskeri- og kystminister Helga Pedersen. Hun har gitt klar beskjed til Kystverket, som planlegger og godkjenner det meste av anlegg i strandsonen.

Kaier og moloer skal heretter bygges høyere enn tidligere. Departementet har ikke fastsatt nye høyder eksakt, men ber Kystverket ta høyde for konsekvensene av de kommende temperaturøkningene.

«Må handle nå». Fiskeri- og kystministeren legger ikke skjul på at utviklingen med mindre forutsigbart og villere vær er skremmende.

– Men klimaendringene pågår nå, og vi må handle. En ting er å redusere utslippet av skadelige klimagasser, i tillegg må vi tilpasse oss rent praktisk, sier hun til Aftenposten.

Statsråden åpnet i går en internasjonal klimakonferanse i Tromsø, der 60 forskere fra en rekke nasjoner ser på konse-

kvensene for folk som bor langs kysten. Norsk institutt for luftforskning (NILU) står bak konferansen. Et viktig tema er å gi lokalsamfunn råd om hvordan de skal forberede seg på at isen smelter, vannet stiger og været blir mer ekstremt.

– Kyststrøkene er sårbare, og stabiliteten vil endres i årene som kommer, sier professor Jozef Pacyna, som leder senter for økologisk økonomi ved NILU.

– Vi politikere trenger vitenskapelige råd om klimaendringene. Her er fortsatt mange ubesvarte spørsmål, og utviklingen ser ut til å gå betydelig raskere enn det vi først fryktet, sier statsråd Helga Pedersen.

Verst i nord. Forsker Georg Hansen ved NILU har i en rekke år fulgt utviklingen av klimaet. Han ser en akselererende utvikling.

– I løpet av 50 år vil gjennomsnittslufttemperatur i Sør-Norge stige med 2 grader. Det er dramatisk. Samtidig må vi huske at endringene blir enda mer dramatisk i Arktis, med en økning på mellom 4 og 6 grader. Noen modeller opererer med en økning på mellom 4 og 12 grader i nord, sier han.

– Lufttemperaturen fører til mindre is og snø, som til nå har isolert hav og land. Når isen er borte absorberer havet mer sollys, og temperaturen øker her også. På land vil blant annet permafrosten smelte – det slippes ut metan som setter ytterligere fart på den globale oppvarmingen.

Georg Hansen sier det knytter seg stor usikkerhet til innlandsisen på Grønland og til Antarktis.

– Dette er jokere i klimaendringene. Isen smelter langs kysten av Grønland, men øker i innlandet. Vi vet ikke hva dette fører til. I Antarktis ser en også at mye av stabiliteten endrer seg, sier han.

ole.magnus.rapp@aftenposten.no

«Klimaendringene pågår nå, og vi må handle. En ting er å redusere utslippet av skadelige klimagasser, i tillegg må vi tilpasse oss rent praktisk.»

Fiskeri- og kystminister Helga Pedersen



– Fremtidige moloer og kaier må bygges slik at de tåler høyere vannstand og verre vær, sier fiskeri- og kystminister Helga Pedersen. FOTO: OLE MAGNUS RAPP

DOK 22



Hvaler, 31. januar 2008. Stormen Tuva treffer Østfoldkysten med stor kraft. Erik Solheim mener at det særlig er de fysiske konsekvensene av klimaendringene utvalget skal se på.

FOTO: HANS O. TORGENSE

- Må forberede oss på klimaendringer

Vi burde ha vært tidligere ute, sier Erik Solheim

Miljøvernministeren gir nå 13 millioner til en gruppe som skal forberede oss på klimaendringene. De skal peke ut hvor vi er sårbare og hvordan vi kan tilpasse oss.

STINE BARSTAD

- Vi er forbi det punktet der vi bare tenker på hvordan vi kan få ned utslippene. Vi arbeider med å få i stand en global klimaavtale for å redusere utslippene. **Samtidig må vi forberede oss på de klimaendringer vi vet vil komme, sier Erik Solheim.**

I dag nedsetter han et utvalg som skal utrede Norges sårbarhet og tilpasningsbehov som følge av klimaendringene.

- Norge må forberede seg på klimaendringer som får betydelige følger for oss. Det er særlig

de direkte fysiske konsekvensene av klimaendringene utvalget skal se på, som havnivåstigning, nye organismer som kan endre naturen, i verste fall et nytt sykdomsbilde, mer ekstremvær, stormer og tilpasning av hvor for eksempel jernbaner og boliger skal ligge, sier han.

13 millioner. Utvalget består av 16 personer fra blant annet Bjerknessenteret og Cicero senter for klimaforskning, NVE, Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap, representanter for byggenæringen og forsikringsselskapene.

Utvalget ledes av fylkesmann Oddvar Flæte i Leikanger.

- Det er så mye som skjer at hovedutfordringen blir å finne ut hva som er det store og hva som er smått i dette, sier han.

Leder Ingeborg Gjærum i Natur og Ungdom sitter som eneste representant fra miljøorganisasjonen i utvalget.

HET KLODE

- Jeg synes det er hyggelig å bli spurt, for det er et viktig tema. Samtidig har det sittet langt inne for miljøorganisasjonene å begynne å snakke om tilpasning til klimaendringer.

- Det blir litt som å innrømme nederlaget - det er jo tross alt viktigst å stoppe klimaendringene. Men jeg tror dette vil bidra til å få folk til å se at det er dramatiske endringer på gang og se prisen for å tilpasse seg endringene, sier hun.

En av utvalgets oppgaver blir å beregne hva det vil koste Norge å tilpasse seg klimaendringene, sier Erik Solheim.

- De samlede kostnadene for en lang periode vil bli store, men kostnadene ved å ikke gjøre noe, vil bli mye større. Det er dyrere å fjerne huset etter det er bygget enn å ta hensyn i planleggingen.

På høy tid. Nyheten om utvalget blir mottatt positivt hos opposisjonen.

- Regjeringen kunne sikkert ha tatt tak i dette tidligere - det er på høy tid - men det viktigste er at det blir satt av ressurser til å få gjort dette nå på en solid måte. Tilpasning har vært en undervurdert del av bildet, og det er viktig at dette nå settes på dagsorden, sier leder i energi- og miljøkomiteen på Stortinget, Gunnar Kvasheim (V).

Ikke verst for Norge. Både EU, Sverige og Finland har allerede utarbeidet rapporter om konsekvenser og tilpasning til klimaendringer. Solheim innrømmer at Regjeringen kunne vært tidligere på denne ballen.

- Vi burde nok ha vært tidligere ute. På en annen side, er de direkte virkningene av klimaendringene langt mer ekssentriske andre steder enn i Norge.

Vil ruste Norge for endringene



Endring kommer: Miljøminister Erik Solheim mener kommuner, veivesen og jernbane må ta klimaendringene med i sin planlegging.

Foto: KNUF-FALCH/Scanpix

OSLO: Miljøminister Erik Solheim tror forutsetningene for å bekjempe klimaendringene er bedre enn på lenge. Men i 2009 blir det også viktig å forberede Norge på varmere, våtere og villere vær.

Selv om forsteprioritet i miljøkampen er å hindre at den globale oppvarmingen kommer ut av kontroll, er det et faktum at klimaet allerede nå er i ferd med å forandre seg. Solheim mener alle deler av det norske samfunnet må ta inn over seg at vær og havnivå kan bli annerledes i framtida.

– Kommuner som anlegger nye boligfelt eller industriområder, kan ikke late som om klimaendringer ikke kan komme. Veivesenet og NSB må allerede nå ta dette inn i sin tenkning rundt trasévalg, understreker Solheim.

Han forteller at Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap jevnlig holder kurs om behovet for klimatilpassning, og at bevissheten rundt spørsmålet ser ut til å øke.

Ny teknologi

I likhet med miljøbevegelsen har Solheim store forhåpninger til at kampen mot årsakene til klimaendringene vil bli styrket i 2009. Det kan virke paradoksalt i en situasjon hvor folks oppmerksomhet rettes mot de mer umiddelbare problemene som følger med den globale økonomiske nedturen. Men miljøministeren tror tiltakene som settes i verk for å lindre finanskrisen, vil utløse en stortiltet satsning på miljøvennlig teknologi.

– Det gir en foranledning til å omstrukturere næringslivet i veldig mange land, sier Solheim.

Han mener særlig det blir spennende å se om det kommer en omstilling i den kriserammede amerikanske bilindustrien, som tidligere brukte store ressurser på å motarbeide strengere regler for klimautslipp.

Solheim gleder seg også over opplyttende signaler fra EU, Kina og USAs neste president Barack Obama, som kommer til å spille hovedrollene i forhandlingene fram mot en ny internasjonal klimaavtale.

Krisepakken

Norske miljøorganisasjoner krever at regjeringens krisepakke som legges fram denne måneden, må inneholde en kraftig satsning på energieffektivisering og fornybar energi.

Lederne for flere organisasjoner ba nylig også om en sje-nerøs økning av budsjettet til Enova, det statlige selskapet som fremmer miljøvennlig forbruk og produksjon av energi.

– At vi må få til mer av det som er formålet med Enova, håper jeg blir en del av krisepakken, sier Solheim.

Han ønsker ikke å uttale seg om konkrete tall, men peker spesielt på energieffektivisering som et område hvor mange tiltak kan settes i verk raskt.

En oppfordring fra Norges Naturvernforbund om å skjerpe de norske målene for kutt i klimagassutslippene, har Solheim liten sans for. Han peker på at Norge i dag har et av verdens mest ambisiøse mål for utslippskutt, og sier det viktigste er å få andre land til å følge etter.

For en måned siden nedsatte miljø- og utviklingsministeren et utvalg som skal vurdere Norges sårbarhet og behov for tilpasing som følge av klimaendringene.

Solheim sier det til en viss grad er et nederlag at vi må innse at det er for sent å unngå alle klimaforandringene. Men han mener mye har skjedd de siste par årene, etter at forskerne i FNs klimapanel la fram sin siste rapport i 2007.

– Når en ser hvor komplisert dette er, hvordan det involverer alle verdens land og næringer, så vil jeg si at tempoet har vært høyt sammenlignet med mange andre prosesser.

ARE FØLI
NTB

DOK 22

JAN H HOVDE

Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap
Rambergveien 9
3115 Tønsberg

Trondheim, 06.01.09

Att. Kathrine Andersen

(33412712)

Spørsmål om anbefalte høyder for havnære anlegg som kai og hytter/sjøbu

Jeg viser til telefonsamtale i dag vedr. overnevnte tema.

Undertegnede har søkt Roan kommune i Sør-Trøndelag om anlegg av privat kaie med påstående sjøbu som erstatning for tidligere beliggende anlegg som er revet pga elde og lite hensiktsmessighet. Beliggenheten for tiltaket er i strandkanten, og både kaie, så vel som påstående planlagt bygning, vil stå med ca. ½-part over vann, og resterende over mer eller mindre steingrunn i overgangen mellom hav og land. Tiltaket er godkjent av Kystverket med hensyn til ferdsel, og forholdet til strandlov, så vel som tiltakets utforming er avklart, og ikke tema i denne forespørselen.

Problemstilling i denne forespørselen dreier seg om hvor høyt over havnivå det er formålstjenlig å legge anlegget, ut fra sikkerhetsmessige grunner som:

- Skade som kan forårsakes av høy vannstand i perioder eller som engangstilfelle
- Oppdrift og ødeleggelse av kai og hus i forbindelse med høy vannstand/storm/-flo
- Vannskade i bygningskonstruksjon og isolasjon i gulv/vegger etter høy vannstand
- Bruksmessige forhold i forbindelse med høy vannstand

Estetisk utseende og bygningsmessig utforming er også en viktig del av et slikt tiltak, men omfattes ikke av denne forespørselen, og vil naturlig nok måtte tilpasses de sikkerhetsmessige forhold. Av praktiske og estetiske årsaker er det heller ikke ønskelig at anlegget får for stor høyde, da nærheten til vannet, også vertikalt er en del av anleggets kvalitet. Spørsmålet dreier seg derfor om et optimalt høydevalg som ivaretar dagens og fremtidens sikkerhetsbehov kombinert med en estetisk og praktisk utforming.

Ved planlegging av tiltaket, som startet høsten 2007, fant tiltakshaver det naturlig å kontakte Kystverket for innhenting av råd vedr. ny kaihøyde. Også på bakgrunn av artikkel i Aftenposten den 02.10.07 (vedlegg 1) der fiskeri- og kystminister Helga Pedersen er intervjuet og artikkelens inngress lyder: "Kystverket skal øke høyden på alle moloer og kaier, fordi havet stiger og uværet vil bli verre". Selv om Kystverket stort sett befatter seg med offentlige anlegg av moloer og kaier, stiger jo havet like mye for private anlegg også.

Den anbefaling som ble innhentet høsten 2007 fra Kystverket, men som kun ble avgitt muntlig, på tross av forespørsel om skriftlighet, var følgende:

"Finn høyeste vannstand på nærmeste referansehavn med målinger, og pluss på ca. 50-60 cm"

Nærmeste referansehavn er Rørvik, og høyeste målte vannstand er fra 1971; 423 cm over sjøkart nullpunkt. (Tilsvarende 257 cm over NN 1954) (se vedlegg 5)

I møte med Roan kommunes tekniske kontor, ble det snart klart at kommunen overhode ikke hadde noen egne retningslinjer for slike spørsmål, og at fremtidig havnivåstigning ikke ble tatt hensyn til. Selv premissen om fremtidig havnivåstigning på bakgrunn av ekstremvær, bresmelting, vanntemperaturstigning m.m. ble ikke anerkjent.

Spørsmålet om hvilken havnivåstigning norskekysten kan forvente seg i fremtiden er forståelig nok svært usikkert, og enhver beregning av dette vil måtte være basert på forutsetninger og kunnskaper som stadig oppdateres. Den nærmeste offisielle rapport pr i dag er så vidt jeg kan finne; "Havnivåstigning – Estimerer av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner" som er utarbeidet av Bjerknes Centret for Miljøverndepartementet.

Rapporten har en oversikt for samtlige norske kystkommuner over havnivåstigning og mulig stormflo i år 2050 og år 2100. Oppgitt til cm havnivåstigning i forhold til dagens nivå, samt ca over NN 1954 for mulig stormflo.

For Roan kommune's vedkommende, sammenlignet med historiske tall fra Rørvik havn, er tallene følgende:

År	1971	2050	2100	Økning 1)
Cm over NN 1954 stormflo	257	mulig stormflo 282	mulig stormflo 326	69
Havnivåstigning 1)		12	51	

1) I forhold til dagens nivå 2008/09.

På bakgrunn av all den forskning og utvikling i klimaspørsmål, som en nesten daglig får informasjon om gjennom media, vil en kunne anta at disse tallene vil bli forandret flere ganger før vi når de angjeldende årstall i tabellen. Undertegnede er derfor innforstått med at oppgitte tall ikke er de endelige.

Imidlertid kan ikke bygningsmessige tiltak langs kysten utsettes til de endelige tallene foreligger, om de noen sinde gjør det? Og tiltak som gjennomføres vil være permanente, og kan ikke endres etter hvert som nye opplysninger foreligger.

Jeg etterlyser derfor en felles offentlig anbefaling for hvilken høyde over de oppgitte mål for fremtidig høyeste vannstand (=mulig stormflo) dagens anlegg av fritidsbebyggelse (kaier/hytter/sjøboder) bør legges, for å ha en tilfredstillende sikkerhet for fremtidige vann/stormskader. Jeg vil anta at det vil kunne variere med hensyn til kaier som kan tåle en sjøsprut, og bebyggelse som mye lettere vil kunne påføres store vannskader.

En slik etterlyst anbefaling vil være det antall cm som i hver kystkommune bør tillegges mulig stormflo i 2050 (eller 2100) som er individuell for hver enkelt kommune. Eventuelle endringer i denne tabellen ved fremtidige korreksjoner, vil bare endre det tallet den anbefalte høyden tillegges, og ikke den anbefalte tilleggshøyden (sikkerhetshøyden)

Jeg har bevisst etterspurt en anbefalt høyde, da en slik angivelse vil være befengt med såpass usikkerhet at enhver tiltakshaver selv må ta ansvar for sitt endelig valg av byggehøyde, i

samarbeide med den enkelte kommune. Imidlertid vil det være vanskelig for en engangsbygger, så vel som for mindre kommuner å ha noen kvalifisert mening om dette spørsmålet som baseres på usikre fremtidige data.

Jeg har tidligere henvendt meg til ulike offentlige organer så vel som til naturlige fagmiljøer for å innhente faglig og skriftlig anbefaling om angjeldende spørsmål:

- Kystverket
- Miljøverndepartementet
- Kommunaldepartementet
- Fiskeri- og kystdepartementet
- Sør-Trøndelag Fylkeskommune
- Fylkesmannens miljøavdeling
- Meteriologisk institutt
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Statens Bygningstekniske etat
- Trondheim kommune
- Rambøll Norge AS
- SINTEF
- NTNU – Marin Byggteknikk
- Gjensidige Forsikring
- If Forsikring
- Div. arkitektkontor

Det overraskende er at stort sett alle etater eller kontorer der jeg har kommet i kontakt med fagteknisk kompetanse, har omtalt angjeldende problematikk som høyst reell, men at absolutt ingen har kunnet vise til offentlige skriftlige anbefalinger eller forskrifter på området. Det er fra flere omtalt pågående prosjekter, men ingen skriftlig dokumentasjon har vært tilgjengelig.

Jeg fikk i dette arbeidet også assistanse fra Adresseavisen som i en artikkel av 11.08.08 hadde intervjuet elleve kystkommuner i Trøndelag om hvordan disse forholdt seg til fremtidig havnivåstigning i sin planlegging. Artikkelen påpeker, på samme måte som jeg også kom til i mine undersøkelser, at "*Statlige retningslinjer mangler*". (vedlegg 2)

Det var derfor med store forhåpninger jeg leste Aftenposten den 05.12.08 hvor Miljøvernminister Erik Solheim under overskriften "*Må forberede oss på klimaendringer*" utaler at "*Vi burde ha vært tidligere ute*". (vedlegg 3)

I artikkelen uttaler Miljøvernministeren at "*..... forberede oss på de klimaendringer vi vet vil komme*" og "*Det er dyrere å fjerne huset etter det er bygget enn å ta hensyn i planleggingen*".

I artikkel i Adresseavisen av 05.01.09 (vedlegg 4) opplyses det at Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap driver "*kurs om behovet for klimatilpasning, og at bevisstheten rundt spørsmålet ser ut til å øke*".

Jeg ser det derfor som naturlig å forelegge dette spørsmålet til Direktoratet:

Offentlig anbefaling for hvilken høyde over oppgitte mål for fremtidig høyeste vannstand (=mulig stormflo) bør dagens anlegg av fritidsbebyggelse (kaier/hytter/sjøboder) legges.

Jeg håper på et raskt, konkret og skriftlig svar slik at jeg slipper å fortsette mine mange forespørsler til andre offentlige etater.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Kopi til: Rambøll Norge AS v/Dag Denstad

Vedlegg:

- 1 Artikkel i Aftenposten 02.10.07
- 2 Artikkel i Adresseavisen 11.08.08
- 3 Artikkel i Aftenposten 05.12.08
- 4 Artikkel i Adresseavisen 05.01.09
- 5 Høydereferanser fra Statens sjøkartverk for Rørvik havn

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Statens Hus, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

DOK 24 KOF

Saksbehandler
Ida Eieland
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 59

Vår dato
29.01.2009
Deres dato
08.09.2008

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2008/7214-423.1
Deres ref.

Roan kommune

7180 ROAN

Klage - avslag på søknad om gjenoppbygging av kai og sjøbu i Ansteinsundet - Roan 74/12 - Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak

Vi viser til kommunens oversendelse av 8. september 2008.

Saksopplysninger

Roan kommune, ved formannskapet som planutvalg, behandlet den 3. juli 2008 (sak 43/08) søknad om riving og gjenoppbygging av kai og sjøbu i Ansteinsundet, gnr. 74 bnr. 12.

Søknaden ble innsendt som en direkte følge av telefonsamtale den 9. juni og brev fra kommunen av 10. juni 2008, hvor kommunen opplyser at den er gjort kjent med at det er igangsatt rivnings- og byggearbeider på eiendommen uten dette er omsøkt og godkjent.

I planutvalgets vedtak fastslås det at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider, og byggearbeidene pålegges stanset inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I vedtaket settes det, i tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser, tre betingelser for den nye søknaden.

Tiltakshaver, Jan H. Hovde, har påklaget planutvalgets vedtak hva angår betingelsen om at kaia må senkes 50 cm i forhold til det som er påbegynt oppført. Klagen ble behandlet av planutvalget den 3. september 2008. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken er oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Klagen

I klagen av 1. august 2008 fremholdes at alle løsninger som fremkommer i byggesøknaden var diskutert og gjennomgått med kommunen før innsendelse av søknaden, og at det ikke har fremkommet usikkerhet eller forbehold som ga tiltakshaver grunn til å anta at deler av tiltaket ikke ville bli godkjent. **Klager er følgelig overrasket over kommunens manglende forutsigbarhet.**

Det anføres at kravet om at kaia må senkes i praksis vil si at hele kaia må rives, med de betydelige økonomiske konsekvenser dette vil medføre. Dersom kravet om byggehøyde på kaia hadde kommet før oppføring, ville ikke tiltaket blitt gjennomført. Et krav om riving av nåværende tiltak vil derfor bety at tomte blir stående ubebygd.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 08	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st				

Tiltakshaver har utdypet klagen ytterligere i brev av 22. august, 18. oktober og 29. desember 2008.

Det vises til klagers korrespondanse i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er fremsatt av person med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Klagen ble fremsatt etter utløpet av klagefristen i fvl. § 29. Ettersom kommunen anser saken å være av prinsipiell betydning og det kun var snakk om en kort fristoversittelse i ferietiden, valgte kommunen å gi oppreisning for fristoversittelsen med hjemmel i fvl. § 31. Fylkesmannen har ingen innvendinger til det.

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Planstatus/rettslig utgangspunkt

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2007-2010 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 2. oktober 2007, endret 26. juni 2008. Eiendommen er vist som LNF-område II; Område der spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates på bestemte vilkår.

Bebyggelsesplan for Ansteinsundet med tilhørende bestemmelser ble vedtatt 21. juni 1999. I henhold til plankartet omfattes eiendommen av planen, og den er vist som fritidsbebyggelse. I den skriftelige angivelsen av planområdet er det opplistet en rekke gårds- og bruksnummer. Angjeldende eiendom er imidlertid ikke blant disse. Det fremkommer av Eiendomsregisteret at gnr. 74 bnr. 12 ble fradelt fra gnr. 74 bnr. 1, som er blant de opplistede eiendommene, i 1995. Fylkesmannen har valgt å legge bebyggelsesplanen til grunn siden eiendommen faktisk er inntegnet i plankartet.

Av relevans for omsøkte tiltak er planbestemmelsenes §§ 5 og 7. Paragraf 5 slår fast at utformingen av byggverk "skal skje med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter". Etter § 7 skal bygningsrådet "påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming".

I henhold til pkt. 5.4.2 i bestemmelsene til kommuneplanen gis bebyggelsesplanen forrang ved eventuell motstrid. Forholdet til bebyggelsesplanen for Ansteinsundet behandles eksplisitt i pkt. 5.4.6.b som omhandler LNF-område II. Det fastslås at bebyggelsen i dette området skal tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse, form og materialbruk. I retningslinjene til bestemmelsen fremkommer det at bygningsrådet har vedtatt egne retningslinjer for byggestil for dette området som skal legges til grunn.

En bebyggelsesplan og dens bestemmelser er rettslig bindende for tiltak innenfor planområdet, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 28-2 syvende ledd jfr. § 31 nr. 1 jfr. § 93. Dette innebærer at et tiltak alltid må vurderes mot gjeldende plangrunnlag, og hvis motstrid kan konstateres, vil en tillatelse være betinget av en dispensasjon etter pbl. § 7.

Kommunens vedtak

I kommunens vedtak av 3. juli 2008 fremkommer det ikke uttrykkelig om tiltakshavers søknad innvilges eller avslås. Vedtaket består som nevnt av flere element – det fastslås at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider, tiltakshaver gis et pålegg om stansing inntil ny søknad er innsendt og det settes konkrete betingelser for denne nye søknaden.

Kommunen har plikt til å realitetsbehandle en søknad, og rent innholdsmessig synes det å være gjort selv om behandlingen ikke har munnet ut i en uttrykkelig tillatelse eller et avslag. Vedtaket har mange av kjennetegnene til et avslag, og både tiltakshaver og kommunen synes å ha lagt til grunn at vedtaket er nettopp det.

Fylkesmannen legger etter dette til grunn at tiltakshavers søknad ble *avslått* i vedtaket av 3. juli 2008.

Kravene til god forvaltningsskikk tilsier at saksbehandlingen skal være forsvarlig, og Fylkesmannen vil bemerke at det er uheldig at et vedtak utformes slik det er gjort i den foreliggende sak.

Ulovligheter

I henhold til pbl. § 93 første ledd bokstav a og d er riving og oppføring av bygning søknadspliktige tiltak som krever tillatelse for å kunne gjennomføres. Dette rettslige utgangspunktet er også gjentatt i bebyggelsesplanens § 5 og i planbeskrivelsen. I den foreliggende sak ble tiltaket omsøkt etter at riving var gjennomført og oppføring av ny kai var påbegynt.

Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering av at det er utført ulovlige rivning- og byggearbeider på eiendommen.

Kaias høydeplassering

Fylkesmannen vil innledningsvis understreke at en søknad skal vurderes uavhengig av om tiltaket allerede er gjennomført. Tiltakshaver kan ikke påberope seg ulemper ved å rive, samtidig som bygningsmyndighetene ikke kan straffe tiltakshaver ved å avslå søknaden på bakgrunn av det ulovlige tiltaket.

Tiltakshaver opplyser i byggesøknaden at han har fulgt Kystverkets muntlige anbefaling om om at kaia bør legges minimum 50-70 cm over høyest målte vannstand lokalt, og omsøkte tiltak er 75 cm høyere enn den opprinnelige kaia. Bakgrunnen for at tiltakshaver ønsker plassering som omsøkt er debatten om fremtidige klimaendringer, ekstremvær og økende havnivå. Etter tiltakshavers vurdering vil det være uhensiktsmessig å oppføre ei isolert sjøbu med den opprinnelige høydeplassering grunnet risikoen for vannskader.

Fra kommunens saksfremlegg hitsettes:

”For å kunne ivareta hensynet til en enhetlig og harmonisk utforming samt ivareta de kulturhistoriske hensyn bør høyden på kaien i det minste samkjøres da det er dette som blir mest synlig fra sjøveien. Skal dette skje må igangsatt kai på Nonsmatholet 14/12 senkes 50 cm slik at den kommer på samme høyde som Frigårdbrygga som er nabo i nordvest. En slik senking vil også medføre at bygninger på Dampskipskaia blir leggende i flukt med nykaien i Nonsmatholet.

Det nye kaien er trukket 1 m lengre ut enn den tidligere kaien, noe som er gjort for å oppnå størst mulig dypde for båt. Denne endringen er forståelig og mer akseptabel enn høyden.”

Fylkesmannen har vurdert klagers anførsler og kommunens vurderinger, og er kommet til samme resultat som kommunen.

Etter § 5 i planbestemmelsene skal utformingen av byggverk skje "med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter", og § 7 foreskriver at bygningsrådet skal påse at "bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming i samsvar med bestemmelser i § 3". I § 3 er det gitt en del eksplisitte føringer vedrørende fundament, takvinkel, kledning osv. Ordlyden i planbestemmelsene er forholdsvis generell, men sett i lys av den mer utfyllende planbeskrivelsen blir innholdet i planen mer konkret.

I planbeskrivelsen presiseres at nybygg kan tillates under forutsetning av at det er tilpasset eksisterende bebyggelse med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. I den forlengelse er det naturlig å sammenligne omsøkte tiltak med kaihøyder ellers i området.

Etter det Fylkesmannen kan se av det innsendte bildematerialet lå den opprinnelige kaia og sjøbua forholdsvis lavt og tilbaketrukket i terrenget. Omsøkte høydeplassering vil medføre at kaia vil være mellom 50 og 100 cm høyere enn de omkringliggende bryggene/kaiene. Dette kan medføre at kaia/sjøbua vil stikke seg ut på en måte som vil gjøre den til et fremtredende og lite tilpasset element i bryggerekka.

Sett i lys av hvordan den faktiske situasjonen var før den opprinnelige kaia og sjøbua ble revet og hvordan den tilstøtende bebyggelsen er, mener Fylkesmannen at omsøkte høydeplassering ikke kan anses å være i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

Fylkesmannen er på denne bakgrunn enig med kommunen i at omsøkte høydeplassering er i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsunde. En godkjenning forutsetter derfor at det søkes om dispensasjon fra planen etter pbl. § 7. Det er ikke søkt om slik dispensasjon.

Fylkesmannen vil bemerke at kommunens vurdering av omsøkte høydeplassering i lys av den foreliggende bebyggelsesplanen er saklig og forankret i et legalt ønske om en lojal etterlevelse av planen. Fylkesmannen finner derfor ikke grunn til å sette kommunens vurderinger i saken til side.

Kommunens saksbehandling

Etter fvl. § 11 har et forvaltningsorgan alminnelig veiledningsplikt innenfor sitt saksområde. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å ivareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte.

Kommunen har lagt til grunn at det omsøkte tiltaket er i strid med gjeldende plan, og at det derved kreves dispensasjon for å kunne innvilge byggesøknaden.

I tilfeller hvor det ikke er søkt om dispensasjon bør kommunen informere søker om dette rettslige utgangspunktet, og få en bekreftelse fra tiltakshaver om at en vil ha saken behandlet som en dispensasjonssak. Tiltakshaver bør også oppfordres til å redegjøre for eventuelle særlige grunner som tilsier at dispensasjon bør gis. I enkelte tilfeller kan det hende at tiltakshaver trekker eller endrer søknaden når en får høre at det trengs dispensasjon. Uansett må altså søker få anledning til å argumentere i forhold til en dispensasjon. Etter Fylkesmannens oppfatning har kommunen brutt prinsippene om god forvaltningsskikk ved at en ikke i tilstrekkelig grad har informert søker om det rettslige utgangspunktet forut for realitetsbehandlingen.

Klimaforandringer

Fylkesmannen ser at det en gang i fremtiden kan bli en konflikt mellom gjeldende bebyggelsesplan og endringer i havnivået. Dagens kunnskap om klimaforandringer tilsier at dette kan bli et generelt problem. Det må imidlertid forutsettes at dette håndteres gjennom endringer i planer eller at en finner tilstrekkelig grunnlag for å dispensere fra planene i de enkeltsakene som måtte komme. Etter Fylkesmannens skjønn åpner imidlertid ikke gjeldende plan for omsøkte løsning uavhengig av begrunnelsen for det. Vurderingen av overnevnte må derfor bli et tema i en eventuell dispensasjonssak hvor flere hensyn veies opp mot hverandre.

Konklusjon

Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette Roan kommunes avgjørelse i saken til side. Ut over det som er sagt overfor har vi ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelsen, og vi kan heller ikke se at det foreligger noen saksbehandlingsfeil som kan ha fått betydning for resultatet i saken.

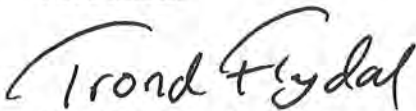
I medhold av pbl. § 15 og Miljøverndepartementets rundskriv av 1. juli 1986 fattes etter dette følgende

vedtak:

Roan kommunes vedtak av 3. juli 2008, sak 43/08, stadfestes. Byggesøknaden avslås derved. Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen



Trond Flydal (e.f.)
fagsjef



Ida Eieland
rådgiver

Kopi:

Jan H. Hovde Valentinlystveien 7 7051 Trondheim

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 10.02.09

Byggesak Ansteinsundet, Nonsmatholet – Bryggehøyde kai
Fylkesmannens svar datert 29.01.09.

Fylkesmannen har behandlet og avvist klagen på formeldt grunnlag. Fylkesmannen konstaterer at en økning i høyden av det igangsatte tiltaket som jeg har søkt om, ikke hjemles etter dagens planer for Ansteinsundet, men krever en søknad om dispensasjon. Det er beklagelig at Roan kommune ikke opplyste om dette ved søknadens behandling, da denne byggesaken således har blitt både mer omfattende, resurs- og tidkrevende enn nødvendig.

Sakens har en generelle og allmenne interesse, som eventuelt vil kunne ha betydning for andre brygger i Ansteinsundet, hvilket forklarer pressens interesse for saken og den omtale saken blir viet. Fylkesmannen fremhever også dette forholdet på siste side av sitt brev av 29.01.09. Videre behandling av saken, og det faktamateriale som fra min side vil bli fremlagt, må derfor behandles og fremskaffes med stor grundighet og objektivitet. Jeg regner kanskje med at Roan kommune med en lang kystlinje, er av samme oppfatning, og kan på generell grunnlag ha interesse av materialet i forhold til både den bestående bebyggelse i dag, så vel som andre nye tiltak på Ansteinsundet eller andre steder der bebyggelse er, eller vil bli, oppført i strandkanten.

Jeg kommer derfor til å engasjere ekstern kompetanse og hjelp ved disse undersøkelser og søknadspapirer i denne omgang.

Siden resten av byggesaken allerede er behandlet grundig av kommunen, og jeg har akseptert de øvrige betingelser som kommunen har satt i sitt svar av 03.07.08, går jeg ut fra at det nå kun vil dreie seg om spørsmålet om tiltakets høyde. Jeg regner også med at det ikke er noen tvil om at motivet og begrunnelsen for ønsket om en høyere beliggenhet for kaia kun har sin bakgrunn i fremtidige klimaendringer og havnivåstigning, og ikke inneholder noe motiv om å oppnå personlige fordeler fremfor andre sjøbu- eller grunneiere på og ved Ansteinsundet.

Oppdraget vil omfatte en 3-parts nøyaktige oppmåling av høyden på kaia på Nonsmatholet så vel som de omkringliggende brygger som det refereres til i kommunens vedtak. Høyder vil bli målt i forhold til referansepunkt NN1954 som benyttes av Statens Sjøkartverk, så vel som den siste offentlige rapport om de fremtidige havnivåøkninger og høyder som har kommet etter den første søknaden (referert i mitt brev av 29.12.08 til Fylkesmannen med kopi til Roan kommune). Det er viktig å få en klar, objektiv oversikt over hvor høyt havnivået vil kunne stå i forhold til tiltaket nå og i fremtiden. Jeg utelukker ikke muligheten for at mine tidligere målinger kan bli trukket i tvil under den fremtidige saksbehandlingen.

Det er derfor av interesse hvorvidt det foreligger oppmålinger av høyder på Ansteinsundet utført av andre, da slike opplysninger, dersom disse ble stilt til disposisjon, ville være til hjelp for oppmålingsarbeidet.

Det er likeledes viktig å få en nøyaktig oversikt over de kommunale planer som foreligger for området.

Lokale reguleringsplaner.

Jeg har fra før "*Bebyggelseplan for Ansteinsundet*" som er mottatt fra teknisk kontor. Denne består av 2 sider §§ fra 1 til 8 og datert 16.03.99. Det ligger imidlertid to tilleggssider ved, med samme tittel, uten §nr og uten dato. Disse to sidene beskriver planområdet osv., og under overskriften "*NY BEBYGGELSE*" på side 2, avsluttes første avsnitt med teksten: "*Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen*".

Er alle disse 4 sidene en del av bebyggelsesplanen som Fylkesmannen viser til når det anføres at bebyggelsesplanen ikke hjemler en økning av bryggehøyden?

I Kommuneplanen 2007-2010 side 16, står det "*For Almenningen/Været har bygningsrådet vedtatt egne retningslinjer for byggestil*". Jeg ber om å få tilsendt disse samt en reguleringsplan for området dersom det foreligger.

Jeg ser også fra aviskunngjøring den 02.01 i år at Roan kommune nettopp har vedtatt en reguleringsplan for Flyhaugen som inneholder rorbuer og naust (sak 111/08). Siden denne er helt ny antar jeg at det i denne er inntatt bestemmelser og anbefalinger om høydeplassing, og ber om at jeg blir tilsendt en kopi av reguleringsplanen da jeg ikke finner den på Roan kommunes nettsider.

Når jeg har engasjert den eksterne rådgiver, alle korrekte planer foreligger og jeg har fått svar på disse spørsmålene, kan det eventuelt være aktuelt å be om et møte for å klargjøre de ulike spørsmål rundt den fremtidige søknaden. Jeg forsøker imidlertid i størst mulig grad å kommunisere pr brev, mail eller pr telefon på grunn av den store avstand og tidsforbruk en konferanse vil medføre.

Vi håper Roan kommune er behjelpelig med å frembringe alle relevante og etterspurte materiale vedr. den søknaden som forberedes, og fortsetter å bidra med sin raske saksbehandling som tidligere.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as



Jan H. Hovde

Valentinlystveien 7
7051 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
5333/2009//6MMI

Dato
23.02.2009

BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANSTEINSUNDET.

Rådmannen viser til ditt brev av 10. februar 2009. Med utgangspunkt i at det er utført ulovlig rivearbeider og deretter uten søknad iverksatt byggearbeider i Nonsmatholet, fattet kommunens planutvalg følgende vedtak i møte 03.07.09:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlig rive- og byggearbeid på 74/12 Nonsmatholet.
2. Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av bryggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. **Betingelser for ny søknad:**
I tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:
 - a. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
 - b. Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekke.
 - c. Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på 74/12 med bygningsmessige tiltak.
4. Hvis tiltakshaver, Jan H. Hovde ikke retter seg etter de betingelser / pålegg som her er gitt, vil forholdet bli anmeldt og ulovlig oppført bryggearbeid krevd fjernet.

Dette vedtaket ble påklaget. Kommunen behandlet din klage og fylkesmannen stadfestet vedtaket 29.01.09. Dermed er dette vedtaket gyldig.

Fylkesmannen påpeker i sitt brev den alminnelige veiledningsplikt som kommunen har etter forvaltningslovens § 11.

§ 11. (veiledningsplikt).

Forvaltningsorganene har innenfor sitt sakområde en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte. Omfanget av veiledningen må likevel tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet.

Kommunen er naturligvis klar over denne veiledningsplikten. Rådmannen finner imidlertid grunn til å fastslå at kommunen neppe har veiledningsplikt i forhold til ulovlig utført byggevirkksomhet.

Rådmannen anser derfor at denne veiledningsplikten er betryggende ivaretatt ved at du ble gitt anledning til å søke om byggetillatelse etter at det var avdekket ulovlig bygging i Nonsmatholet. Du ble veiledet til å søke, og denne søknaden var i realiteten en dispensasjonssøknad da byggearbeidet divergerte markant fra gjeldende plan. Jeg mener således at veiledningen du fikk er tilpasset Roan kommune sin situasjon og kapasitet til slik veiledning, slik loven krever.

For ytterligere å imøtekomme kravet om veiledning gis du derfor anledning til å fremme en ny dispensasjonssøknad i forhold til gjeldende bebyggelsesplan for Ansteinsundet. Denne søknaden må være kommunen i hende innen 1. april 2009. En eventuell søknad vil bli behandlet på ordinær måte.

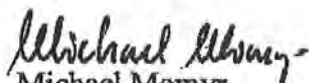
I fall kommunen ikke hører noe innen denne fristen vil rådmannen iverksette punkt 4. i gjeldende vedtak. Plan og bygningsmyndighetene har flere virkemidler mot overtredelser av reglene i plan- og bygningsloven med forskrifter. Brudd på reglene kan blant annet medføre straffansvar (bøter), det kan pålegges stans i byggearbeider, tilbakeføring og retting, og sentral godkjenning og ansvarsretter kan trekkes tilbake.

Dersom pålegg som kommunen gir, ikke blir etterkommet innen fastsatt frist, kan kommunen ilegge tvangsmulkt inntil det ulovlige forholdet er opphørt. Kommunen kan også gi et forelegg som etter nærmere regler får samme virkning som en rettskraftig dom, og som kan fullbyrdes etter reglene for dommer, altså være grunnlag for tvangsfullbyrdelse.

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. Rådmannen vil i egen korrespondanse avklare dette med statlige myndigheter, og du vil bli holdt løpende underrettet om dette.

De dokumenter du etterspør vil bli oversendt i henhold til bestemmelsene i Offentleglova.

Med hilsen


Michael Momyr
rådmann

Kopi til:

Fylkesmannen i Sør - Trøndelag v/Ida Eieland Statens Hus 7468 TRONDHEIM

Kopi til:

Harry Lyder
Albert Larsen



KOP1

Fylkesmannen i Sør - Trøndelag

Statens Hus
7468 TRONDHEIM

Deres ref.
2008/7214-423.1

Vår ref.
5793/2009//6MMI

Dato
26.02.2009

BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANSTEINSUNDET - JAN H. HOVDE.

Vi viser til Fylkesmannens vedtak 29.01.09. I vedtaket stadfester Fylkesmannen Roan kommunes planutvalg sitt vedtak i sak 43/08. Kommunen oppfatter dermed nedenstående vedtak å være et gyldig vedtak:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlig rive- og byggearbeid på 74/12 Nonsmatholet.
2. Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av bryggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. Betingelser for ny søknad.
I tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:
 - a. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
 - b. Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekke.
 - c. Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på 74/12 med bygningsmessige tiltak.
4. Hvis tiltakshaver, Jan H. Hovde ikke retter seg etter de betingelser / pålegg som her er gitt, vil forholdet bli anmeldt og ulovlig oppført bryggearbeid krevd fjernet.

Fylkesmannen har i sin behandling bemerket at Roan kommune ikke i tilstrekkelig grad har opplyst søker om den veiledningsplikt som tilligger kommunen etter forvaltningslovens § 11. Søker har i brev av 10.02.09 gitt uttrykk for at han vil sende en dispensasjonssøknad. Kopi av dette brevet er vedlagt. Kommunen besvarte dette brevet 24.02.09. Fylkesmannen har mottatt kopi av dette brevet.

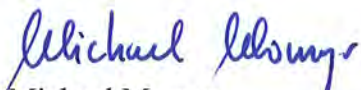
I vårt svar gir vi uttrykk for at vi anser at veiledningsplikten er ivaretatt ved at søker ble gitt anledning til å søke om byggetillatelse etter at det var avdekket ulovlig bygging. Dette var i realiteten en dispensasjonssøknad, da kommunen neppe har veiledningsplikt i forkant av tiltak det ikke er søkt om.

For ytterligere å imøtekomme kravet om veiledning har kommunen gitt søker anledning til å fremme en ny dispensasjonssøknad i forhold til gjeldende bebyggelsesplan for

Ansteinsundet. Vi har bedt om at denne søknaden må være kommunen i hende innen 1. april 2009. En eventuell søknad vil bli behandlet på ordinær måte. Vi mener at kommunen på denne måten fullt ut har imøtekommet sin veiledningsplikt og også gitt søker tilstrekkelig tidsfrist. Vi ber om Fylkesmannens bekreftelse på dette.

Videre bemerker Fylkesmannen i sin behandling at "vurderingen av ovennevnte (klimaforandringer) må derfor bli et tema i en eventuell dispensasjonssak hvor flere hensyn veies opp mot hverandre." Roan kommune ser seg ikke i stand til å saksbehandle globale klimaendringer og en derav mulig stigning i havnivået. Vi ber derfor om fylkesmannens bekreftelse på at slike problemstillinger må utredes og saksbehandles på et annet nivå enn i kommunal saksbehandling etter plan og bygningsloven.

Med hilsen



Michael Momyr
rådmann

DOK 27'

Vedlegg: Brev fra Jan H. Hovde av 10.02.09.

Kopi til:

Jan H. Hovde Valentinlystveien 7 7051 TRONDHEIM

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 02.03.09

Byggesak Ansteinsundet – Efterspørte dokumenter

Jeg har mottatt Deres oversendelsesbrev av 24.02.

Imidlertid mangler det noen opplysninger og dokumenter som jeg forespurte om i mitt opprinnelige brev av 10.02.

Jeg gjentar disse nedenfor:

- 1 Det er av interesse hvorvidt det foreligger tidligere oppmålinger av høyder på Ansteinsundet utført av kommunen eller andre, da slike opplysninger, dersom disse ble stilt til disposisjon, ville være til hjelp for oppmålingsarbeidet. Foreligger det slike oppmålinger med referanser til NN1954 eller sjøkart-0?
- 2 Lokale reguleringsplaner. Foreligger det noen reguleringsplan for området Ansteinsundet?
- 3 Jeg har fra tidligere oversendelse mottatt dokumentet "*Bebyggelseplan for Ansteinsundet*" fra teknisk kontor. Dette består av 2 sider §§ fra 1 til 8 og datert 16.03.99. Det ligger imidlertid to tilleggssider ved, med samme tittel, uten §nr og uten dato. Disse to sidene beskriver planområdet osv., og bl.a. under overskriften "*NY BEBYGGELSE*" på side 2, avsluttes første avsnitt med teksten: "*Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen*".

Er alle disse 4 sidene en del av Bebyggelsesplanen, eller bare de to første?

Skulle det være usikkerhet om hvilke 4 sider jeg referer til, vennligst send meg kopi av den korrekte bebyggelsesplanen for Ansteinsundet som Fylkesmannen henviser til i sin behandling av klagen (datert 29.01.09) på side 2, under avsnittet som begynner med "*Bebyggelsesplan for Ansteinsundet med tilhørende bestemmelser ble vedtatt 21. Juni 1999.*"

- 4 I Kommuneplanen 2007-2010 side 16, 4. avsnitt, står det: "*For Almenningen/Været har bygningsrådet vedtatt egne retningslinjer for byggestil*". Jeg ber om å få tilsendt disse retningslinjene. I kommunens brev av 24.02 ble side 16 i kommuneplanen vedlagt. Denne har jeg allerede da det er side 16 jeg referer spørsmålet fra.

- 5 Med hensyn til oppmåling av korrekte høyder på Ansteinsundet av en nøytral 3-part, vil dette kunne bli foretatt av Institutt for bygg, anlegg og transport ved NTNU, Faggruppe Geomatikk. Det er imidlertid en forutsetning at dette gjøres i forbindelse med egnet transport og værforhold på Ansteinsundet. Jeg vet derfor ikke med nøyaktighet når dette arbeidet vil kunne bli foretatt. Imidlertid vil jeg allerede på dette tidspunktet rette en forespørsel til Roan kommune om kommunen er interessert i å delta i oppmålingene på bakgrunn av generell interesse for den fremtidige problematikken for økt vannstand i forhold til eksisterende og fremtidige anlegg? Oppmålingen vil bli bestilt og betalt av meg, slik at deltagelsen ikke vil påføre kommunen kostnader i den forbindelse, men tilgang på faglig kompetanse når oppmåling likevel blir foretatt på stedet.

Vi avventer Deres svar og oversendelse før vi kan kommentere den øvrige korrespondanse som er mottatt.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Statens Hus, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

DOK 29

Saksbehandler
Ida Eieland
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 59

Vår dato
09.03.2009
Deres dato
26.02.2009

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2008/7214-423.1
Deres ref.
5793/2009

Roan kommune

7180 ROAN

Vedrørende byggesøknad om kai og sjøbu i Ansteinsundet - Roan 74/12

Vi viser til brev fra Dem av 26. februar 2009.

I brevet ber De om Fylkesmannens bekreftelse på to forhold vedrørende byggesøknad om kai og sjøbu i Ansteinsundet.

Ad veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11

Etter det Fylkesmannen kan se har De gitt tiltakshaver Jan H. Hove tilstrekkelig veiledning om adgangen til å søke dispensasjon.

Ad globale klimaforandringer

De fremholder i brevet at Roan kommune ikke ser seg i stand til å saksbehandle globale klimaendringer og en derav mulig stigning i havnivået. De ber på denne bakgrunn om Fylkesmannens bekreftelse på at slike problemstillinger må utredes og saksbehandles på et annet nivå enn i kommunal saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Fylkesmannen har forståelse for at det kan være utfordrende for kommunen å behandle denne problemstillingen som dispensasjonsgrunn. Hvorvidt kommunen tar stilling til dispensasjonsgrunnen eller ikke, er Deres avgjørelse, men Fylkesmannen kan ikke fraskrive kommunen dens formell kompetanse etter plan- og bygningsloven § 7.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

Ida Eieland
rådgiver

Kopi:

Jan H. Hovde Valentinlystveien 7 7051 Trondheim

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 08	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no					
		Internett: www.fylkesmannen.no/st				



Jan H. Hovde

Valentinlystveien 7
7051 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
7686/2009//6MMI

Dato
12.03.2009

ULOVLIG UTFØRTE RIVE- OG BYGGEARBEIDER I ANSTEINSUNDET


Jeg viser til ditt brev av 02.03.09 der du etterspør ytterligere opplysninger og dokumenter.

Jeg vil punktvis og i henhold til din nummerering besvare spørsmålene.

1. I kommunens arkiver foreligger det ikke dokumentasjon på høyder ved de ulike bryggene i Ansteinsundet.
2. Det foreligger ikke reguleringsplan for Ansteinsundet.
3. Bebyggelsesplanen for Ansteinsundet inneholder §§ 1 - 8. To sider med samme overskrift er en tilføyelse til §§ 1 – 8 og er således en del av den godkjente planen. Formuleringen ”Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen” er dermed et sitat fra godkjente og gjeldende plan.
4. Formuleringen på side 16 i kommuneplanen henviser til Bebyggelsesplanen av 21.06.99. Hele kommuneplanen er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.
5. Roan kommune er ikke interessert i å delta ytterligere høydemålinger i Ansteinsundet. Kommunen mener at foreliggende kartverk og planer er tilstrekkelig for den kommunale saksbehandling.

Jeg viser for øvrig til vårt brev av 23.02.09 og minner om den fristen kommunen har gitt.

Med hilsen


Michael Momyr
rådmann

Kopi til:

Fylkesmannen i Sør - Trøndelag \v Ida Eieland Statens Hus 7468 TRONDHEIM

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 01.04.09

Dispensasjonssøknad Ansteinsundet, Nonsmatholet – høyde på kai

Jeg viser til mitt brev av 10.02.09.

Det søkes herved om dispensasjon ihht. Pbl. § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet Gnr. 74 B.nr 12 på Ansteinsundet med høyde tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har.¹

Den øvrige del av tiltaket er behandlet, og de betingelser som er anført fra kommunen i behandlingen er akseptert med unntak av byggehøyden som denne søknaden omfatter. Denne dispensasjonssøknaden vil derfor kun omhandle den nye høyden som brygga har fått ved tiltakets oppstart.

Siden det foreligger relativt mye og rikholdig korrespondanse i saken har jeg valgt å gjøre en utfyllende saksfremstilling helt fra starten av søknadsprosessen med hensyn til denne del av tiltaket.

Den første forhåndskonferansen ble holdt hos Roan kommune høsten 2007, og jeg har ved denne og alle senere møter med kommunen frem til våren 2008 snakket med Ronald Brattberg som alltid har vært tilgjengelig for god informasjon og svar på de spørsmål som har dukket opp underveis. Som veiledning i tiltaket fikk jeg utlevert Bebyggelsesplanen av 16.03/10.09.99 på 4 sider som jeg senere (Kommunens brev av 12.03.09) har fått bekreftet er den eneste vedtatte plan/beskrivelse for det angjeldende området.

Under "NY BEBYGGELSE" på siste side i Bebyggelsesplanen, avsluttes første avsnitt med teksten: "Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen". Det ble relativt tidlig i mine kontakter med kommunen spurt om dette innbefattet tillatelse til å øke høyden på brygga, da høyeste registrerte vannstand (Rørvik 1971) må ha gått over den gamle konstruksjonen. Dette ble bekreftet, og det er også bakgrunnen for at dette er blitt et tema som nå har endt som en dispensasjonssøknad. Hvorvidt Bebyggelsesplanen inneholder en bestemmelse som tillater økning av byggehøyden, slik jeg oppfattet det, eller om dette er en dispensasjon i forhold til bebyggelsesplanen, anser jeg ikke som et tema å ta opp i denne søknaden. Jeg legger Fylkesmannens vedtak med hensyn til dispensasjonssøknad til grunn i dette tilfellet.

¹ Oppgitt høyde over NN1954 etter titakshavers egne målinger er 319 cm. Nøyaktig mål vil kunne bli korrigert i de målinger som skal foretas av Institutt for bygg, anlegg og transport ved NTNU, Faggruppe Geomatikk på et senere tidspunkt.

Bakgrunnen for at byggehøyden i det hele tatt ble et spørsmål, er todelt. Jeg fant det formålstjenlig både å undersøke havnivåets nåværende høyde ("erfaring"²) i forhold til den eksisterende konstruksjonen, og fremtidig havnivåstigning og ekstremværs betydning for det nye tiltaket. Dette er temaer som daglig omtales i media og den politiske debatten, og det har ikke vært vanskelig å finne både informative artikler samt advarsler om fenomenets konsekvenser for ulike aktiviteter, derav kystnære anlegg som kaier, moloer, bygg osv.

Som vedlegg 1, viser jeg til artikkel i Aftenposten av 02.10.07 der Kyst- og fiskeriminister Helga Pedersen under overskriften; "Tar høyde for klimaendringer" uttaler at hun "Gir ordre om å bygge høyere kaier" og at "Kystverket skal øke høyden på alle moloer og kaier, fordi havet stiger og uværet vil bli verre." Selv om kystverket stort sett beskjefter seg med offentlige anlegg, anså jeg denne offentlige instans for relevant med hensyn til å forespørre om anbefaling også for mitt tiltak. Den anbefaling jeg på høsten i 2007 fikk fra Kystverket, relaterte seg til en høydeplassering i forhold til målt springflo på nærmeste referansehavn. Altså en anbefaling som ble gitt ut fra erfaringer og ikke nødvendigvis basert på konkrete høyder på havnivå i fremtiden. På dette tidspunktet forelå ikke slike tall basert på lokale forhold langs kysten.

Denne anbefalingen ble under et av møtene med kommunen drøftet. Saksbehandler hadde ingen bemerkninger med hensyn til å øke byggehøyden etter denne anbefalingen.

Det er senere kommet ytterligere uttalelser, artikler og undersøkelser som omfatter samme tema, og som gir bedre og mer nøyaktige data for hvor omfattende problemet med havnivåstigning og ekstremvær vil bli i årene fremover.

Jeg vedlegger følgende dokumentasjon:

Vedlegg 2: artikkel i Aftenposten av 05.12.08 med intervju av Miljøvernminister Erik Solheim under overskriften "Må forberede oss på klimaendringer" hvor han bl.a. refereres på følgende uttalelse; "Det er dyrere å fjerne huset etter det er bygget enn å ta hensyn i planleggingen"

Vedlegg 3: artikkel fra Adresseavisen av 05.01.09 med intervju av Miljøvernminister Erik Solheim under overskriften; "Vil ruste Norge for endringene". Bl.a. siteres Solheim på at "Alle deler av det norske samfunnet må ta inn over seg at vær og havnivå kan bli annerledes i fremtiden." og "Kommuner som planlegger kan ikke late som om klimaendringer ikke kan komme."

Vedlegg 4: artikkel i Aftenposten av 04.01.08 med intervju av Fagsjef Arne Lycke i forsikringselskapet If under overskriften: "Boliger bygget uten hensyn til klimaendringer." Artikkelen omtaler et tiltak hvor det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til fremtidig havnivåstigning, og artikkelen refererer at "... Boligprosjekt i Tomasjordneset i Tromsø har skremt forsikringselskapet If."

Jeg gir Roan kommune rett i at verken kommunen eller tiltakshaver på selvstendig grunnlag kan vurdere disse opplysningenes objektivitet eller gyldighet. Tiden vil vise hvorvidt

² Det henvises her til Bebyggelsesplanens side 3, avsnittet under "Ny Bebyggelse" siste del ".....tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen".

situasjonen ble bedre eller verre. Imidlertid er forskningsresultatene og anbefalingene om fremtidige tiltak så entydige, både fra forskningsnivå og offentlig hold, at det vil være både ufornuftig, uansvarlig og sannsynligvis i en relativt nær fremtid, ulovelig ikke å ta hensyn til disse. Saksbehandling av globale klimaendringer og en derav mulig stigning i havnivået fra kommunens side omfatter derfor ikke egen forskning eller undersøkelser av fenomenet, men å forholde seg til de opplysninger og anbefalinger som allerede foreligger i stor omfang fra andre og offentlige instanser som jeg har gjengitt noen av i denne søknaden.

Siden første søknad er det kommet en rapport utarbeidet av Bjerknessentret etter oppdrag av Miljøverndepartementet. Vedlegg 9; rapporten "Estimater av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner" omhandler havnivåstigning i 2050 og 2100 i forhold til mulig stormflo. (Roan kommune på side 12) Rapporten kom høsten 2008, og ifl. egne høydeberegninger vil disse tallene føre til følgende fremtidige situasjon for tiltaket på Ansteinsundet:

Historisk høyeste vannstand (1971) 1)	Mulig springflo 2050	Mulig springflo 2100
Høydekote 2)	257 cm	326 cm
Kaihøyde tiltaket	319 cm	319 cm
Minimum klaring 3)	62 cm	- 7 cm

1) Historisk vannstand er tatt fra Statens kartverks tabell over vannhøyder for primærhavn Rørvik, omgjort til NN1954-nivåer. Vedlegg 5.

2) Oppgitt kote er cm over NN1954 som er den referansen rapporten oppgir.

3) Minimum klaring er fra høyeste vannstand eksklusiv bølgehøyde til overkant kaidekk som tilsvarende underkant gulvkonstruksjon som inneholder isolasjon.

Denne tabellen viser at marginene allerede er relativt små. Sammenlignet med boligbygging i Oslo, benyttes høyder på minimum 3,5 m over normal vannstand. (tilsvarende er 2,57 for tiltaket), og minimum 1 m over høyeste målte vannstand, (tilsvarende 62 cm for tiltaket). Kilde: vedlegg 4.

En senking av kaikonstruksjonen med 50 cm, slik som Roan kommune ønsker, vil gi null klaringen omkring år 2030, altså allerede om ca. 20 år. Deretter vil både kaia og sjøbua kunne stå under 57 cm vann ved år 2100 ved stormflo. I tillegg kommer bølgehøyden.

En levetid på bryggekonstruksjoner på bortimot 100 år er ikke uvanlig på Ansteinsundet. Den eldste eksisterende kaia/sjøbua (Nessabua) er fra 1875. Den er relativt nyrestaurert, og fremstår i ypperlig forfatning. Tiltakshaver har også valgt å bruke så solide og holdbare materialer i kaikonstruksjonen at denne vil antas å ha en tilsvarende levetid. På bakgrunn av bevaringsmotivet for hele bebyggelsen på Ansteinsundet, mener jeg det er ansvarlig å legge en lang levetid til grunn på et slikt tiltak, og sammenligning med mulig stormflohøyde i 2100 er relevant. Derfor er det høyst aktuelt å forholde seg til oppgitte tall helt frem til neste århundreskifte.

I kommunens behandling av den opprinnelige byggesøknaden den 03.07.08 på side 3 i saksfremlegget under pkt. 2, 4. avsnitt skriver kommunen at "... vil det være tiltakshavers utfordringer å finne tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer."

Jeg har i den forbindelse konsulterte byggeteknisk kompetanse for om mulig å finne slike løsninger, og gjengir endel alternativer som har blitt vurdert.

- 1 Ei kaie som kan blir oversvømmet kan forankres så sterkt til fundamentene/fjellet at den (forhåpentligvis) pga strøm og oppdrift ikke flyter bort eller blir brukket i

stykker. Kaimaterialet kan tåle å stå under vann uten å bli ødelagt. Dette krever særskilte fester og strekkstag/virestrekk fra toppen av konstruksjonen og helt ned i fjellfester. Alle materialer må være godt festet til hverandre og avstivet i alle retninger.

- 2 Et fritidshus som bygges må ifl. Pbl. § 74, 1. ledd utføres med isolerte vegger, tak og gulv. Branngodkjent isolasjon trekker vann og fuktighet. Ved selv en kortvarig oversvømmelse av isolasjon i gulv/nerkant av vegger, må hele konstruksjonen som blir utsatt tømmes for isolasjon. Fukt/vannskadede materialer må fjernes og erstattet og konstruksjonen må bygges opp på nytt. Dersom en slik oversvømmelse opptrer i gulv og nedre del av veggene, vil en skade kunne bli svært omfattende og kostbar. Da husene på Ansteinsundet ikke er i bruk til enhver tid, og heller ikke under daglig oppsyn, vil en skade kunne bli stående en tid før den blir oppdaget eller skadestedet er utilgjengelig etter f.eks. et uvær. Dette vil forverre skaden.
- 3 Å bygge en gulvkonstruksjon og nedre del av veggkonstruksjonen på et fritidshus vannrett, slik at vann ved en kortere oversvømmelse ikke trenger inn i bygningskroppen vil være svært utfordrende. Spesielt når en slik konstruksjon skal stå over flere år. Dessuten vil det i en tett konstruksjon oppstå kondens med mulighet for råteskader som over tid vil kunne gi minst like store skader som i pkt. 2. Dessuten vil en tett konstruksjon som oversvømmes gi så stor oppdrift at en bardunering til underlaget praktisk sett vil være umulig. Hver cm oversvømmet gulvkonstruksjon på det planlagte tiltaket tilsvarer nesten 1 tonn oppdrift.
- 4 En kan tenke seg å benytte en isolasjon i gulv og nedre del av veggene som ikke trekker vann, der det vil være lettere å tørke ut konstruksjonen i ettertid. Imidlertid finnes det ikke på det norske markedet slikt isolasjonsmaterialer som både tilfredstiller isolasjonskravene i lovverket og brannkravene til isolasjon i bygg. Dessuten vil det samme problemet med oppdrift som nevnt i pkt. 3 gjøre seg gjeldende.
- 5 Ved henvendelse til forsikringsselskapene If og Gjensidige bekreftes det at det enda ikke er satt begrensninger på erstatningskrav ved vann- og naturskader som følge av oversvømmelse ved høy havvannstand i forhold til byggehøyden. Imidlertid er dette en av de forhold som vil bli tatt opp i utvalget som skal utrede Norges sårbarhet og tilpasningsbehov som følge av klimaendringer (se vedlegg 4). Forsikringsbransjen er representert i utvalget, og med erfaring fra forsikringsselskapers risikobegrensninger i andre forhold, vil en neppe bli overrasket om slike skader ved for lav byggehøyde i forhold til havnivå ikke vil bli dekket av forsikringen. En fremtidig skade ved for lav byggehøyde vil derfor kunne ha betydelige økonomiske konsekvenser for eier.
- 6 Det er både i bebyggelsesplanen for Ansteinsundet, og i betingelsene for tiltaket forøvrig satt krav om en maksimumshøyde fra raft til overkant kaidekke. Det betyr at kaias høyde ikke isolert kan vurderes ut fra pkt. 1, men at alle hensyn knyttet til huset også må gjelde for kaia, ut fra det forhold at hus og kaie blir en integrert enhet.
- 7 Det finnes i teorien andre tekniske løsninger for å beskytte konstruksjoner mot høy vannstand, flom, bølger og oversvømmelser. Det dreier seg da om f.eks. vannfast

betong, oppdemning, sluser, at huset står på flytepongtonger osv. Men dette er neppe løsninger som kan realiseres innenfor stedets bebyggelsesplan eller er økonomisk eller estetisk forsvarlig.

Tiltakshaver konkluderer derfor med at *"....tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer..."* på Ansteinsundet i dette tilfellet verken er tilgjengelig eller realistiske.

I det opprinnelige Saksfremlegget av 03.07.08, side 3, pkt. 2, 5 avsnitt, henvises det til §§ 5 og 7 i forbindelse med ny bebyggelses utforming i forhold til at *"Kulturhistoriske, enhetlige og harmoniske hensyn skal ivaretas på kaihøyder ellers i området."* og *"... en enhetlig og harmonisk utforming..."* Det er i den forbindelse ikke gitt innsigelser på kaias utforming, men kun på høyden. Det som imidlertid preger kaiene på Ansteinsundet er nettopp at de alle stort sett har ulik høyde. I den forbindelse refererer jeg Fylkesmannens høringsuttalelse til bebyggelsesplanen i brev av 07.06.99 (Vedlegg 8; møtebok side 3+4) hvor det bemerkes: *"Det er viktig at ikke alle bygninger i samme bygningsrekke får samme funksjon. Det gir et monotont eksteriør som det ikke var tradisjon for opprinnelig. Det er variasjonsrikdommen med flere ulike typer bygningstyper, størrelser og utforming tilpasset et behov og en bestemt funksjon som skapte kvalitetene og frodigheten i dette miljøet"*

Nonsmatholet hadde ikke samme bryggehøyde, utførelse og størrelse som nabobryggene tidligere, og får det heller ikke med det nye tiltaket.

Når det gjelder valg av høyde på brygga, er dette tilpasset dagens og fremtidens behov for sikkerhet. Det foreligger altså i dag tabeller over fremtidig havnivå, men det mangler fremdeles offentlige anbefalinger for anlegg av tiltak i forhold til disse høydene. Dette er etterlyst ikke bare av undertegnede, men ifl. artikkel i Adresseavisen av 11.08.08 (vedlegg 6) etterlyses dette også av andre. Øivind Arntsen, førsteamanuensis ved Marin byggeteknikk NTNU utaler at *"Selv om en så langt savner nasjonale retningslinjer, synes ikke jeg at kommunene skal blåse i det som fremlegges av vitenskapelige rapporter..."*

Ifl. artikkelen i Aftenposten av 05.12.08 (vedlegg 2) er det nedsatt et utvalg med 16 personer både fra Bjerknessentret, Cicero, Senter for klimaforskning, NVE, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, representanter for byggnæringen og forsikringsselskapene med Fylkesmann Oddvar Flæte i Sogn- og Fjordane som formann. Utvalget skal utrede alle forhold i forbindelse med Norges sårbarhet og tilpasningsbehov som følge av klimaendringer. Jeg har vært i kontakt med utvalgets sekretær, som bekrefter at anbefalinger med hensyn til anlegg ved kysten er bare en del av hva utvalget skal beskjeftige seg med.

Det er imidlertid rimelig å anta at fremtidige anbefalinger vil gå på at anlegg må ligge over fremtidig maks vannstand og ikke under flomålet.

Som en siste artikkelreferanse fra Fiskerbladet Fiskaren i mars 2009 (vedlegg 7). Intervju med Vladimir Pavlov som leder prosjektet som måler vannstanden langs norskekysten. *"Folk langs kysten bryr seg om havet,...."* Det håper jeg Roan kommune også gjør!

I behandling og vurdering av denne søknaden vil jeg anta at en sentral faktaopplysning som nøyaktig høyde på tiltaket i forhold til det lokale forhold er viktig. For at det ikke skal være tvil om de mål og høyder som ligger til grunn i søknaden, har jeg derfor tatt kontakt med Institutt for bygg, anlegg og transport ved NTNU, faggruppe Geomatikk som både har utstyr og spisskompetanse for å foreta slike målinger på stedet. Oppdraget vil omfatte en nøyaktig oppmåling av høyden på kaia på Nonsmatholet så vel som de omkringliggende brygger som

det refereres til i kommunens tidligere vedtak. Høyder vil bli målt i forhold til referansepunkt NN1954 som benyttes av Statens Sjøkartverk. Det vil bli bestilt en skriftlig rapport som på et senere tidspunkt vil ettersendes som et vedlegg til søknaden.

Med fra- og tiltransport Trondheim - Roan inkludert båttransport ut til øyene, vil dette oppdraget ta en hel dag. På denne bakgrunn, og for å sikre best mulig vær- og lysforhold, har jeg etter anbefaling utsatt oppmålingen til etter påske. Disse faktaopplysningene vil derfor bli ettersendt, og jeg antar at Roan kommune avventer med den endelige behandlingen av søknaden til disse foreligger.

Viser til overnevnte og anfører at faren for skade på tiltaket ved høy vannstand, slik som beskrevet i denne søknaden samt billagene til denne, antas å være særlige grunner slik som angitt i Pbl. § 7. Jeg imøteser kommunens positive behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Vedlegg:

- 1 Artikkel i Aftenposten av 02.10.07
- 2 Artikkel i Aftenposten av 05.12.08
- 3 Artikkel i Adresseavisen av 05.01.09
- 4 Artikkel i Aftenposten av 04.01.08
- 5 Tidevannsnivåer fra Statens kartverk; Rørvik havn
- 6 Artikkel i Adresseavisen av 11.08.08
- 7 Artikkel fra Fiskaren mars 2009
- 8 Møtebok og høringsuttalelser til bebyggelsesplanen 1999
- 9 Rapport; Estimerer av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane

3115 Leikanger

Trondheim, 05.04.09

Att. Haavard Stensvand

hst@fmsf.no
(91577432-57653644)

Spørsmål om anbefalte høyder for havnære anlegg som kai og hytter/sjøbu

Jeg viser til telefonsamtale den 16.03.09 vedr. overnevnte tema, og lovet å sette ned noen ord om denne problemstillingen som bør ha allmenn interesse. Spesielt for det utvalget som er nedsatt for å utrede alle forhold i forbindelse med Norges sårbarhet og tilpasningsbehov som følge av klimaendringer med Fylkesmann Oddvar Flæte som formann. Det er bakgrunnen for min henvendelse til hans kontor.

Mitt anliggende er sannsynligvis bare en liten del av denne problematikken, men en nokså vesentlig forutsetning for den som allerede på dette tidspunktet ønsker å praktisere de kunnskaper og advarsler som kommer både fra forskningshold og politikere: Ta hensyn til fremtidige klimaendringer!

Jeg søkte Roan kommune i Sør-Trøndelag om anlegg av privat kai med påstående sjøbu som erstatning for tidligere beliggende anlegg som er revet pga elde og lite hensiktsmessighet. Beliggenheten for tiltaket er i strandkanten, og både kaie, så vel som påstående planlagt bygning, vil stå med ca. 1/2-part over vann, og resterende over mer eller mindre steingrunn i overgangen mellom hav og land. Tiltaket er godkjent av Kystverket med hensyn til ferdsel, og forholdet til strandlov, så vel som tiltakets utforming er avklart.

Anlegget av kaia ble påbegynt etter at kommunens saksbehandler ikke fremmet noen innsigelser mot en høyere plassering. Anbefaling av høydeplassing ble innhentet ved at jeg kontaktet Kystverket, men da søknaden ble behandlet, svarer kommunen at: "... det vil være tiltakshavers utfordringer å finne tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer."¹ Uenigheten omfatter en anbefalt plassering fra Kystverket på kote NN1954 319 cm og kommunens godkjente plassering 50 cm lavere. Til sammenligning viser rapporten "Estimer av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner" utarbeidet for Miljøverndepartementet, mulig springflo Roan Kommune 2100 NN1954 kote 326 cm.

Jeg ønsker med denne henvendelsen ikke en stillingtagen i denne konkrete byggesøknaden, men å eksemplifisere hvordan et slikt problem blir møtt av både kommune, fylkesmann og

¹ Jeg har i denne henvendelsen valgt ikke å legge med kopier av de mange brev og artikler som det refereres fra, da dette ikke er en byggesøknad men en henvendelse av informativ og generell karakter. Dette for å unngå at henvendelsen ikke blir så omfattende. Skulle det være ønskelig å motta dokumentunderlaget, kan dette gjerne ettersendes på forespørsel.

andre offentlige organer med kunnskap om klimaendingsproblematikken i ulike sammenheng.

Som menigmann møter jeg informasjonen om problemet fra pressen, og refererer som eksempel noen artikler:

- 1 Artikkel i Aftenposten av 02.10.07 der Kyst- og fiskeriminister Helga Pedersen under overskriften; *"Tar høyde for klimaendringer"* uttaler at hun *"Gir ordre om å bygge høyere kaier"* og at *"Kystverket skal øke høyden på alle moloer og kaier, fordi havet stiger og uværet vil bli verre."*
- 2 Artikkel i Aftenposten av 05.12.08 med intervju av Miljøvernminister Erik Solheim under overskriften *"Må forberede oss på klimaendringer"* hvor han bl.a. refereres på følgende uttalelse; *"Det er dyrere å fjerne huset etter det er bygget enn å ta hensyn i planleggingen"*.
- 3 Artikkel fra Adresseavisen av 05.01.09 med intervju av Miljøvernminister Erik Solheim under overskriften; *"Vil ruste Norge for endringene"*. Bl.a. siteres Solheim på at *"Alle deler av det norske samfunnet må ta inn over seg at vær og havnivå kan bli annerledes i fremtiden."* og *"Kommuner som planlegger kan ikke late som om klimaendringer ikke kan komme."*
- 4 Artikkel i Aftenposten av 04.01.08 med intervju av Fagsjef Arne Lycke i forsikringsselskapet If under overskriften: *"Boliger bygget uten hensyn til klimaendringer."* Artikkelen omtaler et tiltak hvor det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til fremtidig havnivåstigning, og artikkelen refererer at *"... Boligprosjekt i Tomasjordneset i Tromsø har skremt forsikringsselskapet If."*
- 5 Artikkel i Adresseavisen av 11.08.08 etterlyses offentlige anbefalinger. Øivind Arntsen, førsteamanuensis ved Marin byggeteknikk NTNU utaler at *"Selv om en så langt savner nasjonale retningslinjer, synes ikke jeg at kommunene skal blåse i det som fremlegges av vitenskapelige rapporter..."*

Fra offentlig hold møter jeg problemet på følgende vis:

- 6 Kommunen som behandler søknaden erkjenner verken problemet med fremtidig havnivåstigning, eller vil forholde seg til problemet i muntlig sammenheng. Overlater til tiltakshaver å finne andre tekniske løsninger (?) Hvilke?
- 7 Fylkesmannen (i Sør-Trøndelag) besvarer klagen under overskriften "Klimaforandringer" på følgende måte: *"Fylkesmannen ser at det en gang i fremtiden kan bli en konflikt mellom gjeldende bebyggelsesplan og endringer i havnivået. Dagens kunnskap om klimaendringer tilsier at dette kan bli et generelt problem. Det må imidlertid forutsettes at dette håndteres gjennom endringer i planer eller en finner tilstrekkelig grunnlag for å dispensere fra planene i de enkeltsaker som måtte komme. Etter Fylkesmannens skjønn åpner imidlertid ikke gjeldende plan for omsøkte løsning uavhengig av begrunnelse for det. Vurderingen av overnevnte må derfor bli et tema i en eventuell dispensasjonssak hvor flere hensyn veies opp mot hverandre."*
- 8 Kommunen skriver så til Fylkesmannen at: *"Roan kommune ser seg ikke i stand til å saksbehandle globale klimaendringer og en derav mulig stigning i havnivået. Vi ber*

derfor om fylkesmannens bekreftelse på at slike problemstillinger må utredes og saksbehandles på et annet nivå enn i kommunal saksbehandling etter plan- og bygningsloven."

- 9 Fylkesmannen svarer kommunen på følgende måte: "Fylkesmannen har forståelse for at det kan være utfordrende for kommunen å behandle denne problemstillingen som dispensasjonsgrunn. Hvorvidt kommunen tar stilling til dispensasjonsgrunnen eller ikke, er Deres avgjørelse, men Fylkesmannen kan ikke fraskrive kommunen den formelle kompetanse etter plan- og bygningsloven §7."

Jeg har i mitt tilfelle gjort henvendelser til en rekke, både offentlige og private organer som:

- Kystverket
- Miljøverndepartementet
- Kommunaldepartementet
- Fiskeri- og kystdepartementet
- Sør-Trøndelag Fylkeskommune
- Fylkesmannens miljøavdeling
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Meteriologisk institutt
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Statens Bygningstekniske etat
- Statens kartverk - sjøkartverket
- Trondheim kommune
- Rambøll Norge AS
- SINTEF
- NTNU – Marin Byggteknikk
- Gjensidige Forsikring
- If Forsikring
- Div. arkitektkontor

Det overraskende er at stort sett alle etater eller kontorer der jeg har kommet i kontakt med fagteknisk kompetanse, har omtalt angjeldende problematikk som høyst reell, men at absolutt ingen har kunnet vise til offentlige skriftlige anbefalinger eller forskrifter på området. Det er fra flere omtalt pågående prosjekter, men ingen skriftlig dokumentasjon har vært tilgjengelig.

Det nærmeste jeg har kommet til at dette problemet omtales i plan- og bygningsloven er i veiledning til Tekniske forskrifter § 7-32 hvor det generelt står at: ".....byggverk skal plasseres og utformes slik at de har tilfredstillende sikkerhet mot å bli skadet av skred, flom, sjø og vind."

Det nærmeste jeg har kommet til et offentlig organ som arbeider med spørsmålet er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, der jeg i brev av 06.01.09 har bedt om skriftlig svar på følgende spørsmål:

"Finnes det offentlig anbefalinger for hvilken høyde over oppgitte mål for fremtidig høyeste vannstand (=mulig stormflo) dagens anlegg av fritidsbebyggelse (kaier/hytter/sjøboder) bør legges?"

Jeg har enda ikke mottatt noe svar, og undrer nå på hvordan man ønsker at publikum skal forholde seg til de mange advarsler og informasjon om "..... en av vår tids største

utfordringer” (sitat Erik Solheim) når lokale byggemyndigheter og andre offentlige kontrollinstanser hindrer slik oppfordret ansvarlig opptreden.

Jeg håper mitt bidrag til klimadebattens praktiske side inspirerer utvalget til publikums assistanse. Skulle det være andre offentlige ressurser jeg i min søken har oversett, vil jeg sette pris på både henvisninger og tips.

Med vennlig hilsen

Sign

Jan H. Hovde

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 02.05.09

Dispensasjonsøknad Ansteinsundet, Nonsmatholet – høyde på kai

Jeg viser til min søknad av 01.04.09.

Til informasjon ble høydemålinger av bryggene på Ansteinsundet foretatt den 29. april ved Terje Skogseth fra Institutt for bygg, anlegg og transport ved NTNU, Faggruppe Geomatikk.

Den skriftlige rapporten fra NTNU vil foreligge i løpet av 1-2 uker, og vil bli oversendt kommunen som underlag til angjeldende søknad.



Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as

Rapport

Til: Jan H. Hovde, Trondheim

Fra: Geomatikk, NTNU ved Terje Skogseth

Signatur:

Generelt:

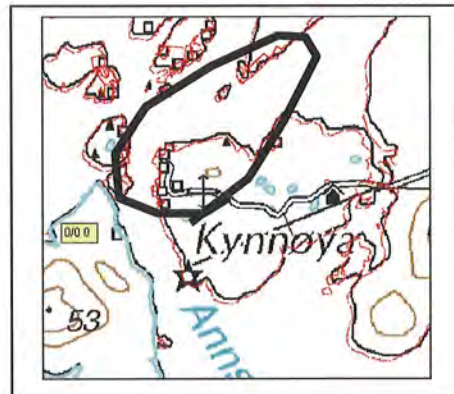
Oppdrag: Bestemmelse av høyder på brygger ved Ansteinsundet i Roan kommune.

Feltarbeid: 29. april 2009. *Beregninger:* Mai 2009.

Utført av: Terje Skogseth ved Faggruppe Geomatikk, Institutt for bygg, anlegg og transport ved NTNU (Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet).

Resultater, høyder på innmålte brygger

Brygge nr	Høyde i NN1954
1	2,15 m
5	2,35 m
13	2,49 m
24	2,53 m
30	2,32 m
31	3,24 m
Mellom 53 og 54	2,65 m
Dampskipskaia	2,14 m



Beregningsresultatene viser en nøyaktighet på ca 1-2 cm i forhold til høydene på de 2 gitte fastmerkene til Statens kartverk, T08 Almenningskollen og T52 Værøy.



Figur. Viser noen av bryggene som ble målt inn. Punktet Hp1 ligger på haugen til venstre for grønnetuset

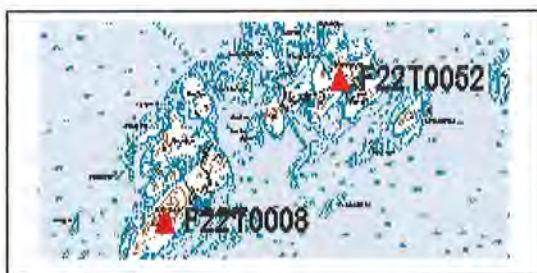
Postadresse
 7491 Trondheim

Org.nr. 974 767 880
 E-post:
 bat-info@ivt.ntnu.no
<http://www.ivt.ntnu.no/bat/>
Besøksadresse
 Høgskoleringen 7a
 Gløshaugen

Telefon
 + 47 73 59 46 40
Telefaks
 + 47 73 59 70 21

All korrespondanse som inngår i saksbehandling skal adresseres til saksbehandleren ved NTNU og ikke direkte til enkeltpersoner. Ved henvendelse vennligst oppgi referanse.

Utgangspunkt for høydebestemmelsen



To fastmerker etablert av Statens kartverk ble brukt som utgangspunkt for bestemmelsen av hjelpepunktet Hp1 og høydene på bryggene, se figur og tabell. Koordinat- og høydeverdiene på de 2 punktene F22T52 Værøy og F22T08 Almenningskollen er hentet fra fastmerkeregisteret til Statens kartverk på "Norgesglasset" på kartverkets hjemmesider.

Fastmerkeregisteret gir:

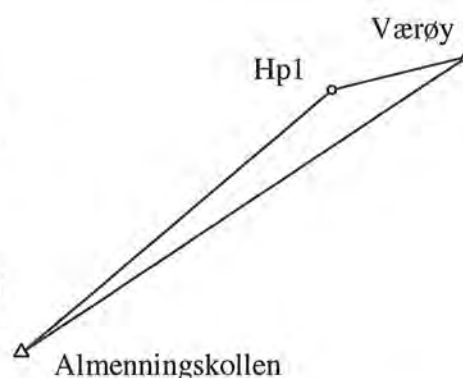
Koordinatene er i referansesystemet EUREF89 og er oppgitt i kartprojeksjonen UTM sone 32 (samme system og kartprojeksjon som Statens kartverk bruker på sine kart). Høydene er ellipsoidiske (i datumet EUREF89) og i høydesystemet NN1954 som brukes av Statens kartverk for høyder på landkart. Benevning i meter.

	UTM, nordverdi	UTM, østverdi	Høyde, ellipsoidisk	Høyde i NN1954	Geoidehøyde
F22T52 Værøy	7119540,927	553105,091	81,996	41,585	40,411
F22T08 Almennings- kollen	7117198,792	549550,251	134,394	93,985	40,099

GPS-målinger:

1. Bestemmelse av hjelpepunktet Hp1

Hjelpepunktet Hp1 ble etablert på en høyde i nærheten av det grønne gamle posthuset. Hp1 ble senere brukt til innmålingen av bryggene. Hp1 ble koordinat- og høydebestemt ved bruk av 3 GPS-mottakere i Leica 1200-serien. Mottakerne registrerte satellittdata samtidig i de 3 punktene, slik at det i ettertid var mulig å beregne vektorene i trekanten Hp1-Værøy-Almenningskollen. Ved også å måle mellom de 2 fastmerkene til Statens kartverk, ble kvaliteten på koordinatene og høydene på utgangspunktene kontrollert.



Kontroll: Målt ellipsoidisk høydeforskjell fra T52 Værøy til T08 Alm.kollen: 52,412 m

Tilsvarende høydeforskjell beregnet av de oppgitte høydene. $134,394 - 81,996 = 52,398$ m

Differanse mellom målt og gitt høydeforskjell: $52,412 - 52,398 = 0,014$ m

Den målte horisontalavstanden avviker med 0,003 m, sammenlignet med tilsvarende avstand beregnet av UTM-koordinatene.

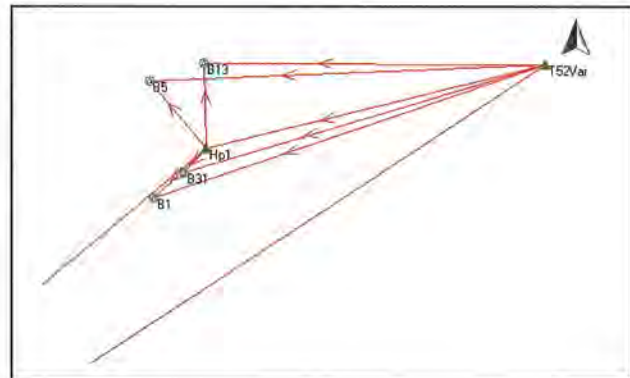
Konklusjon: De oppgitte høyde- og koordinatverdiene stemmer svært bra med GPS-målingene. De oppgitte verdiene på T08 Almenningskollen og T52 Værøy brukes videre.

Resultat: Utjevnete koordinater og høyder på hjelpetpunktet Hp1, koordinatene er i referansesystemet EUREF89 og er oppgitt i kartprojeksjonen UTM Sone 32:

	UTM, nordverdi	UTM, østverdi	Høyde, ellipsoidisk	Høyde i NN1954	Geoidehøyde
Hp1	7119271,760	552020,077	58,170	17,760	40,410

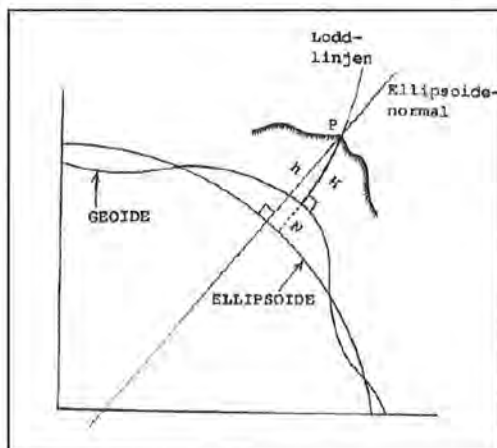
2. Innmåling av brygger med GPS

Fire av bryggene ble målt inn med GPS: nr 1, 5, 13 og 31. Samme framgangsmetode som ved bestemmelsen av Hp1: Stasjonære GPS-mottakere i Hp1 og T52 Værøy og en mobil mottaker på bryggepunktene. Dermed fås 2 vektorer til hvert nye punkt, noe som gir en kontroll. Se oversiktsfiguren til høyre. Beregning i ettertid, på kontoret.



Beregningene ga små korreksjoner på måleverdiene, mindre enn 0,005 m, noe som også gir stor nøyaktighet på de ellipsoidiske høydene bestemt med GPS.

Geoidehøyder i måleområdet



Ved bruk av GPS fås ellipsoidiske høyder, høyder over en matematisk referanseflate, en ellipsoide. På landkart brukes høyden i høydereferansesystemet NN1954 som Statens kartverk har ansvaret for. En NN1954-høyde tilsvarer en høyde over middelvannstanden, eller over geoiden. Se figuren.

Differansen mellom en ellipsoidisk høyde og en NN1954-høyde, er geoidehøyden (N), må derfor være kjent i måleområdet. Geoidehøyden vil variere fra punkt til punkt. Geoidehøyden i punktet T52 Værøy:

$$N = 81,996 - 41,585 = 40,411 \text{ m}$$

Geoidehøyden i punktet T08 Almenningskollen:

$$N = 134,394 - 93,985 = 40,409 \text{ m}$$

Det skiller 0,002 m i geoideverdiene i de 2 punktene til SK: I dette prosjektet settes geoidehøyden til gjennomsnittet av de 2 verdiene, $N = 40,410 \text{ m}$, når bryggepunktene som er målt med GPS, skal konverteres fra ellipsoidisk høyde til NN1954-høyde.

Det brukes en konstant verdi, da geoidehøyden innefor et lite område som der bryggene ligger, kan regnes som konstant. Det er også en komponent på tvers av retningen T52-T08, men den utgjør maksimalt 1-2 mm på geoidehøyden og kan dermed ses bort fra her, da høydene oppgis i cm.

Konklusjon: Målte ellipsoidiske høyder fra GPS korrigeres med $-40,410 \text{ m}$ for å få høyder i høydesystemet NN1954.

Beregningen/utjevningen viser at de beregnede høydene målt med GPS har en nøyaktighet på ca 1 cm i forhold til NN1954-høydene på de 2 punktene til Statens kartverk.

Innmåling av brygger ved bruk av totalstasjon

En totalstasjon måler vertikalvinkel og avstand og en beregnet høyde er direkte gitt i NN1954-systemet.

Bryggene nr 24, 30, 35/36 og Dampskipskaia ble målt inn ved bruk av totalstasjon. I tillegg ble det gjort målinger for også å kunne bestemme høydene på de bryggene som var bestemt med GPS.

Konklusjon:

Med de relativt korte avstandene fra Hp1 til bryggepunktene, har de beregnede høydene målt med totalstasjonen en nøyaktighet på ca 1-2 cm i forhold til NN1954-høydene på de 2 punktene til Statens kartverk. Lengste avstand var til brygge 24, ca 540 m.

For de GPS-bestemte bryggene gir GPS en mer nøyaktig høydeverdi enn totalstasjonen, slik at totalstasjonens målinger er bare brukt som kontroll for disse bryggene.

Resultat av GPS- og totalstasjon-målingene

I tabellen er GPS-høydene korrigert fra ellipsoidiske høyder til høyder i NN1954 med geoidhøyden på 40,410 m, se ovenfor.

Brygge nr	Høyde bestemt med GPS	Høyde bestemt med totalstasjon	Endelig høyde i NN1954
1	2,15	2,16	2,15 m
5	2,35	-	2,35 m
13	2,49	2,50	2,49 m
24	-	2,53	2,53 m
30	-	2,32	2,32 m
31	3,24	3,24	3,24 m
Mellom 53 og 54	-	2,65	2,65 m
Dampskipskaia	-	2,14	2,14 m

Nøyaktighet. Beregninger

GPS-dataene er beregnet i programmet LGO versjon 7.0 til Leica Geosystems AS.

Totalstasjonens målinger er beregnet i programmet GISLine til Norkart AS.

Beregningsresultatene viser en nøyaktighet på ca 1-2 cm i forhold til NN1954-høydene på de 2 punktene til Statens kartverk (T08 Almenningskollen og T52 Værøy).

Dokumentasjonsfilene fra beregningene er ikke tatt med i denne rapporten.

Det er tatt notater om hvor på bryggene det er målt; disse notatene er ikke med her.

Trondheim, 13. mai 2009

Terje Skogseth

Brygger/kaier/buer på Ansteinsundet		2008		2009		2009		14-mai-09	
År målingen er foretatt:		egne		NTNU		egen			
Målinger er høyde over NN1954	Byggeår	Nr 3)	målinger	1)	måling 2)	Eier		Målinger av høyder over tidevann med referanse NN1954	
Bu - brygge - kai	ukjent 4)	31	319	324	Jan H. Hovde	jan@ohovde.as		Postnr Sted	
Nonsmaholet	5)	219	214	Olav+Åsmund Lindbak			Trondheim		
Dampskipskaia	ca. 1950	54	269	Knut M. Nilsen	knut.magne.nilsen@fokus.no		Trondheim		
Frigårdbrygga	6)	-	264	265	Roan Kommune		Roan		
Kaia Jonbrygga	1933	53	289	Roan Kommune			Roan		
Brevikbua	1922	1	215	Harald Erik Storslett	Torvmyrvegen 15,		6658	Rindalsskogen	
Adolfbua	7)	3	224	Torill + Tore Lindbak	torill.lindbak@roan.kommune.no			Roan	
Lisantonbua	1916	4	192	Torleif Rikardsen	Ringvålveien 206,		7089	Heimdal	
Albertbua	1905	5	235	Kenneth Ertås Haug	Torvullveien 9		7549	Tanem	
Jensbua	1913	7	332	Sjalvor Lindbak larsen	Hongsand		7180	Roan	
Ingebrigtbua	1914	12	211	Albert Larsen			7180	Roan	
Monsbua	1997	13	247	249	Roger Eishaug	rogeidsh@online.no		Roan	
Nybygg	2009	14			Sigmund Almenning		212	Trondheim	
?	1993	15	235	Sigmund Almenning	Breidablikkv.3,		7019	Trondheim	
Hansbua	8)	17	241	244	Odd Inge Viken	oiviken@online.no		7180	Roan
Kasperbua	20-30	18	242	221	Albert Almenning		7180	Roan	
?	2002	21	203	Roger Tellefsen	Ingvald Ystgaards vei 1		7047	Trondheim	
?	2002	22	246	Vidar Larsen					
	Høyeste nivå:	347							
Trappen	2004	24	249	253	Ann Karin Viken	karnvi@online.no		Roan	
Nessabua	1875	30	228	232	Ole Marius Olafsen	om-olaf@online.no		Roan	
Julfridbrygga	1933	55	179	Karin og Nikken Sørgård			7168	Lysøysundet	
Ørnua	?	51	237	Solfrid+Ole krogfjord			7180	Roan	

1) Målinger foretatt av NTNU Faggruppe Geometikk den 29.04.09
 2) Målinger foretatt samme dag og tidspunkt for nabobrygger og korleksjon etter tidevannstabell Rørvik.
 3) Nr-referanse er fra Roan Kommunes register over næværende og tidligere bygninger på Ansteinsundet fra 1999.
 4) Antas å være bygget tidlig på 1900-tallet. Revet 2007.
 5) Heit siden båtanløpene startet en gang tidlig på 1900-tallet. Totalrestaurert på 1980-tallet.
 6) Kaia ligger mellom Jon-brygga og nr 54. Må antas at det ble bygget ei kai samtidig som Kjøpmannsbrygga på 1930-tallet.
 7) antas å være bygget tidlig i mellomkrigsiden.
 8) Dagens brygge bygget opp etter brann tidlig på 2000-tallet. Opprinnelig brygge ca. 1920-30?

Vår saksbehandler
anca, tlf. 33412712

Dokument dato
05.05.2009

Deres dato
06.01.2009

Vår referanse
2009/618/ANCA

Deres referanse

Arkivkode
716.1

Jan H Hovde

Valentinlystveien 7
7051 TRONDHEIM

Spørsmål om anbefalte høyder for havnære anlegg som kai og hytter/sjøbu

Viser til ditt brev av 06.01.09. I brevet bes Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) om å komme med anbefalinger om byggehøyder når det gjelder etablering av havnære anlegg. Brevet peker på flere problemstillinger vedrørende høydebestemmelser.

Havnivåstigning og arbeidet med klimatilpasning

Havnivåstigningen er en konsekvens av klimaendringer og i 2007 startet arbeidet med klimatilpasning formelt i Norge gjennom satsingen Klimatilpasning Norge. Klimatilpasning Norge er en nasjonal satsning under ledelse av Miljøverndepartementet. Sekretariatet for dette arbeidet er lagt til DSB. Det nasjonale klimatilpasningssekretariatets rolle er å bistå departementene i deres arbeid med klimatilpasning. Klimatilpasningssekretariatet skal blant annet fremskaffe oversikt over status for klimatilpasningsarbeidet i Norge, tilrettelegge for informasjonsutveksling og initiere kompetanseutvikling gjennom kurs, seminarer og nettverksgrupper.

I 2008 utarbeidet Bjerknessenteret rapporten *Havnivåstigning*, på oppdrag fra klimatilpasningssekretariatet. For første gang i Norge presenteres det der tall for framtidig havnivåstigning for alle norske kystkommuner. Som du påpeker, er det knyttet stor usikkerhet til dataene fordi ingen vet hvor store klimaendringene vil bli. Det er foreløpig ikke utarbeidet nasjonale retningslinjer eller gitt offisielle anbefalinger om byggehøyder langs sjøen.

Generelle føringer og vurderinger

DSB legger til grunn at beredskapsarbeidet i Norge bygger på ansvars-, nærhets- og likhetsprinsippene. Dette betyr at kommunene er sentrale i arbeidet. Kommunene har også ansvaret for arealplanleggingen i kommunen og er bygningsmyndighet, jf plan- og bygningsloven. I plandelen til ny plan- og bygningslov, som trer i kraft fra 1.juli 2009, står det også spesifisert at det skal tas klimahensyn i planlegging. *Bokstav g i § 3-1* referer til planlegging som et viktig virkemiddel for å ta hensyn til og motvirke klimaendringer. Det skjer gjennom sårbarhetsanalyser og utvikling av beredskapsplaner, og nye arealplaner som sikrer at utsatte områder ikke blir tilrettelagt for utbygging. I tillegg må det tas hensyn til konsekvenser av havstigning.

I kommunens behandling av byggesaker forutsettes det at utbyggerne og de ansvarlige prosjekterende har tatt hensyn til mulighetene for blant annet stormflo. Selv om byggverket er plassert eller konstruert på en slik måte at det er tatt hensyn til stormflo, må de prosjekterende vurdere risikoen for skader på

byggverk ved uvanlig høy sjøgang samtidig med stormflo. Dette krever lokalkunnskap. Valg av byggehøyde må derfor baseres på en helhetlig vurdering der havnivåstigning bør inngå som en av flere faktorer.

Klimaprojeksjoner

Når det gjelder kompleksiteten i klimaprojeksjoner og usikkerheten i de klimavariabler som nedskaleres, støtter vi synspunktene på at dette kan være svært utfordrende for utbyggere og små kommuner å ta stilling til. På nasjonalt nivå blir det nå arbeidet med disse problemstillingene.

Konklusjon

Det er ikke utarbeidet nasjonale retningslinjer eller gitt offisielle anbefalinger når et gjelder byggehøyder langs sjøen. DSB kan derfor ikke gi en anbefaling for hvilken høyde en kommune skal anlegge sine kaier eller brygger på, utover de generelle føringer og vurderinger nevnt ovenfor.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Enhet for analyse og utredning


Janne Karlsen
avdelingsleder


Cathrine Andersen
seniorrådgiver

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 22.05.09

Supplerende opplysninger til dispensasjonssøknad Ansteinsundet, Nonsmatholet – høyde på kai

Jeg viser til min søknad av 01.04.09, og brev av 02.05.09.

Den bebudede høydemålingen av egen kai samt tilstøtende brygger forligger nå fra NTNU. Rapporten vedlegges, samt en oversikt over alle målinger på Ansteinsundet, også de jeg selv har utført tidligere. Dette viser at tidligere målinger har vært relativt nøyaktige, da avvikene ikke er større enn mulig forskjell på bryggehøyden avhengig av hvor på kaia høyden er målt. Avviket for egen kai er ikke mer enn 5 cm.

Det er da fastslått at de faktaopplysninger om høyder i forhold til de rapporter og målinger som foreligger om tidligere målte havnivåhøyder og fremtidig stormflo er korrekte.

For omsøkte kai er da målene følgende:

Mål oppgitt i cm over NN1954

Kommunal Godkjennelse	Dagens kai Egen måling	Høyeste historiske NTNU's måling	Fremtidig stormflo vannstand	2050	2100	Sikkerhetsmargin i fremtiden
274	319	324	257	282	326	-2 ¹

Det er i disse tallene ikke tatt hensyn til "føre var"-prinsippet om at havnivået i fremtiden kan vise seg å stige enda mer enn antatt i dagens rapporter. Målene for fremtidig stormflo er tatt fra Bjerknessentrets rapport om fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner utarbeidet for Miljøverndepartementet i 2008. Denne er i sin helhet vedlagt min byggesøknad av 01.04.09 som vedlegg 9. Jeg har ved dette brevet vedlagt side 12 av rapporten som viser estimatene for fremtidig stormflo for Roan kommune.

For å illustrere behovet for å være "føre var" med den usikkerhet som fremtidig klimaendring er beheftet med, vedlegger vi en artikkel publisert på nettet den 27.04 i år som refererer fra den internasjonale ismeltekonferansen i Tromsø. "Der FN's klimapanel så sent som i 2007

¹ Oppgitt sikkerhetsmargin er i forhold til den høyde kaia i dag har i forhold til mulig stormflo i 2100. Det vil si at sikkerhetsmarginen er negativ med 2 cm. I tillegg kommer bølgehøyden. Dersom kaia senkes med 50 cm som kommunen ønsker, vil stormfloa allerede om 40 år stå 8 cm over kaidekket + bølgehøyden. I 2100 vil stormfloa kunne gå hele 52 cm over kaidekket.

anslo at havnivået vil øke med 30-35 cm innen år 2100, viser de nye anslagene at havnivået ved århundreskiftet vil ha steget med rundt 1 meter." Hvem vet, kanskje kaia er lagt for lavt?

Jeg har forelagt spørsmålet om høyder for anlegg i havnære områder for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) som den 05.05.09 svarer med en redegjørelse for problematikken. (Se vedlegg)

Selv om det enda ikke er utarbeidet nasjonale retningslinjer, er det i ny plan og bygningslov som trer i kraft om ca 1 mnd, inntatt bestemmelser om at "*...det skal tas klimahensyn i planleggingen.*" § 3-1 har bestemmelser om planlegging som "*... et viktig virkemiddel for å ta hensyn til og motvirke klimaendringer.*" DSB skriver videre at: "*I tillegg må det tas hensyn til konsekvenser av havstigning.*" og "*I kommunens behandling av byggesaker forutsettes det at utbyggerne og de ansvarlige prosjekterende har tatt hensyn til muligheten for blant annet stormflo.*" Videre skriver DSB: "*.... må de prosjekterende vurdere risikoen for skader på byggverk ved uvanlig høy sjøgang samtidig med stormflo.*"

Som ansvarlig prosjekterende og utbygger har jeg både satt meg inn i denne risikoen, søkt råd fra faglig ekspertise, og tatt hensyn til dette ved fremleggelse av min byggesøknad og valg av høyder og utførelse.

Det er beklagelig at det enda ikke foreligger nasjonale retningslinjer som kunne ha gjort denne saken enklere for kommunen å behandle. Imidlertid har jeg gjort mitt beste for å fremlegge både bakgrunn, informasjon, rapporter, mediaomtale og premisser for mine valg som prosjekterende for at det skulle være lettere både å forstå og akseptere at naturens globale endringer ikke lar seg stoppe ved kommunegrensen. Når nasjonale retningslinjer kommer, vil det neppe være trolig at anbefalingene vil kunne gå ut på at tiltak kan legges under fremtidig stormflonivå, som selv mitt høydevalg vil bli rammet av om ca. 90 år.

Det ville i denne saken være høyst utilfredstillende om kommunen krever riving av et tiltak som i ettertid vil ligge innenfor de nasjonale retningslinjer som kommer, og tillatelse til oppsetting med høyde i strid med de samme retningslinjene.

DSB skriver i sitt svar at de driver med å "*... tilrettelegge for informasjonsutveksling og initiere kompetanseutveksling gjennom kurs, seminarer og nettverksgrupper.*" Roan kommune skriver i sitt brev av 26.02.09 til Fylkesmannen at "*Roan kommune ser seg ikke i stand til å saksbehandle globale klimaendringer og en derav mulig stigning i havnivået.*" og Fylkesmannen svarer bl.a. at: "*.... Fylkesmannen kan ikke fraskrive kommunen dens formelle kompetanse etter plan- og bygningsloven § 7.*"

Vi vil derfor anta at DSB gjennom sitt informasjonsarbeide kan gi kommunen råd i forbindelse med denne søknaden. Jeg kan for egen del bekrefte at mine mange kontakter med ulike offentlige og private fagfelt på området, og i særdeleshet Kystverket og DSB har bidratt til min kompetanse i forhold til den prosjektering som er nedlagt i tiltaket.

Denne søknaden er nå komplett fra min side, og jeg kan bare håper at den får en lykkelig slutt slik at både Roan kommune og undertegnede kan benytte ressursene på mer byggende oppgaver. I mitt tilfelle ser jeg frem til å fullføre prosjektet Nonsmatholet, idet jeg har mottatt en overveldende støtte og imøtekommenhet fra de andre bryggeeierne på Ansteinsundet som stadig spør om når jeg skal fortsette.

Jeg har verken mistet lysten eller entusiasmen for Roan og øyene som jeg har gode opplevelser og minner fra, både fra min ungdom og i den senere tid. Jeg lover at den brygga som er planlagt og søkt om vil bli et anlegg med respekt både for stedets historiske tradisjoner og det unike miljøet som Ansteinsundet representerer.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Vedlegg:

Rapport med høydemålinger fra NTNU datert 13.05.09

Oversikt over ulike høydemålinger for 21 brygger og kaier datert 14.05.09

Orientering om sentralt beredskapsarbeide for klimatilpasning fra DSB datert 05.05.09

Utskrift av side 2+12 i Bjerknessentrets rapport om havnivåstigning i norske kystkommuner

Artikkel 27.04.09: "Tredobler anslag for havnivåstigning"

NOU Klimatilpassing

25. mai 2009

Jan H. Hovde
Valentinlystveien 7,

7051 Trondheim

Anbefalte høyder for havnære anlegg som kai og hytter/sjøbu

Vi viser til ditt brev av 5. april 2009

NOU Klimatilpassing er et regjeringsoppnevnt utvalg som skal gjennomføre en bredt anlagt offentlig utredning om Norges sårbarhet og tilpasningsbehov som følge av klimaendringer. Utvalget vil gi råd som kan få klimatilpassing bedre integrert i berørte politikkområder utfra den best tilgjengelige kunnskap, herunder ansvars- og rollefordeling for offentlige myndigheter.

Ditt brev beskriver de praktiske utfordringer en forventet havnivåstigning vil gi, spesielt spørsmålet om hvem som har ansvaret for å håndtere dette spørsmålet. Brevet eksemplifiserer utfordringer i skjæringspunktet mellom offentlige myndigheter i håndtering av konsekvenser av klimaendringer, et tema som det fremgår av mandatet at utvalget skal utrede.

Det er viktig for utvalget å få innspill fra berørte interessenter i arbeidet. Vi takker på vegne av utvalget for din henvendelse og tar det med i det videre utvalgsarbeidet.

Med hilsen

Astri Hildrum
sekretariatsleder

Haavard Stensvand
sekretariatsmedarbeider

Klimatilpassingsutvalget

Offentlig utvalg for utredning av sårbarhet og konsekvenser av klimaendringene

Statens forurensingstilsyn, Postboks 8100 Dep, 0032 Oslo
telefon 22 57 34 00 | e-post post@nou-klimatilpassing.no | Internett <http://nou-klimatilpassing.no>

NOU Klimatilpasning

Trondheim, 07.07.09

Kommentar og spørsmål i forbindelse med foreløpig rapport av juni 2009

Jeg har tidligere kontaktet Klimatilpassingsutvalget (05.04.09) i forbindelse med vurdering av sikkerhetsmargin for anlegg av kai og fritidseiendom i strandsonen.

I den forbindelse har jeg studert rapporten om Havnivåstigning (*Estimer av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner*) som kom i slutten av 2008. Rapporten har tabeller for hver enkelt kystkommune med hensyn til bl.a. mulig stormflo i hhv 2050 og 2100.

For mitt vedkommende er Roan kommune aktuelt, og jeg har benyttet meg av oppserverte data for primærhavn Rørvik som har ganske like data som Roan.

Egne lokale høydemålinger basert på vannstands nivå og tidevannstabeller fra Statens kartverk som er tilgjengelig på nettet, er utført. Det er da benyttet data fra Rørvik som nærmeste havn. NTNU ved Faggruppe Geomatikk ble også rekvirert til å foreta målinger med bl.a. GPS-utstyr. Avvik fra mine egne målinger var maks 5 cm, slik at disse to destinasjoner er relativt like.

Ved gjennomgang av den foreløpige rapporten fra juni 2009 fremkommer det en lignende tabell for alle kystkommuner. Ved sammenligning av data fra de to rapportene fremkommer det store differanser med hensyn til det som jeg antar er sammenlignbare tall. I rapporten av 2008 oppgis det "mulig stormflo", mens det i rapporten av 2009 oppgis "100 års returnivå (relativt)", hvilket jeg regner med er samme begrep (?).

Når det gjelder havnivåstigningen er avvikende mindre, men når det gjelder mulig stormflo (100-års returnivå) er endringene betydelige. Avviket er hhv 41 og 52 cm lavere i siste rapport i forhold til den fra 2008. Ved sammenligning av høyeste målte vannstand Rørvik havn som er så langt tilbake som 1971, er mulig stormflo i 2050 mellom 12 og 27 cm lavere, og for 2100 utgjør stigningen bare mellom 17 og 31 cm.

Selv om jeg ser at usikkerheten er øket fra hhv +8 til +14 cm for 2050 og +17 til +35 for 2100, finner jeg ingen forklaring verken i tabellen eller teksten på hvorfor de to tabellene med mindre enn ett års mellomrom fremkommer med så store forskjeller.

Frem til at Klimatilpassingsutvalget kommer med offentlige anbefalinger for valg av høyder på tiltak i strandkanten, foreligger det ingen andre hjelpemidler for den enkelte tiltakshaver eller kommune enn disse tabellene for å ivareta sikkerhetsmessige hensyn dersom en ikke skal vente til etter 1. november i 2010 når utvalget er ventet å avgi sin innstilling.

Jeg ber derfor om en forklaring på:

1. Er de to tabellene det refereres til sammenlignbare?
2. Foreligger det nye forhold, data eller feil ved tidligere tabeller som forklaring på de store forskjellene.
3. Hvilke maksimalhøyder for de to havnene bør benyttes ved vurdering av fremtidig maksimalt havnivå i forhold til bebyggelse?

Nedenforstående oppstilling angir de ulike data i de to tabellene.

Kommune Nr	Kommune navn	Målepunkt Havn	2050			2100		
			Land- hevning	Hav- stigning	Mulig Stormflo ¹	Land- hevning	Hav- stigning	Mulig Storm
Data fra rapporten av 2008			Data fra foreløpig rapport juni 2009					
1750	Vikna	Rørvik		11	286		49	329
			21	10	245	43	48	288
		<i>Differanse</i>			41			41
		Høyeste målte vannstand (02.11.71)			257			
1632	Roan	Roan		20	282		51	326
			20	11	230	39	51	274
		<i>Differanse</i>			52			52

Jeg kan alternativ nås best på tlf. 92248733.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as

¹ Tekst i rapporten av juni 2009: "100 års returnivå (relativt)". Usikkerhet 2050: -8 til +14. 2100: -20 til +35.

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 07.07.09

Vedr. dispensasjonsøknad Ansteinsundet, Nonsmatholet – høyde på kai og sjøbu

Jeg viser til min søknad av 01.04.09, og 22.05.09, som jeg ikke kan se å ha mottatt svar på eller orientering om saksbehandlingstid.

I mellomtiden har en foreløpig utgave av rapporten "Klima i Norge 2100" kommet, som bl.a. omhandler forholdene vedr. økt havnivå og tiltagende ekstremvær langs kysten. Dette er bakgrunnsmateriale for Klimatilpassingsutvalget som skal avlegge sin innstilling i november 2010 med bl.a. anbefalinger for anlegg av tiltak i kystnære områder.

Rapporten som ble overrakt miljøvernminister Erik Solheim 25. juni på en konferanse i regi av Klimatilpassingsutvalget er på 136 sider, og et interessant dokument for den som er opptatt av klimaendringer og konsekvenser. Det er imidlertid bare deler av rapporten som omfatter den fremtidige havnivåstigningen. Spesielt fra side 117. Jeg tillater meg å referere fra side 119:

"Det bør presiseres at et 100-års returnivå ikke representerer det verst tenkelige scenario for stormflo, da det er fullt mulig at høyere nivåer inntreffer. Ved de faste målestasjonene i Rørvik, Trondheim og Tregde er det observert nivåer som ligger over 100-års returnivå; i Rørvik hele 28 cm over,"

Og fra side 120: *"En annen faktor som lokalt sett kan være vel så viktig som tidevannsendringer, er hvor utsatt et område er for bølger. Det bør derfor utvises forsiktighet ved bruk av disse dataene, og det bør alltid gjøres en lokal vurdering."*

Etter å ha sett gjennom rapporten, finner jeg at den ikke gir noen grunn til mindre aktsomhet med hensyn til å ivareta et godt sikkerhetsnivå i forhold til fremtidig klimapåvirkning, økt havnivå og ekstreme værforhold.

Jeg har forøvrig vært i kontakt med NOU Klimatilpassing som har fattet interesse for mitt aktuelle problem på generelt vis, og viser til vedlagte kopi av svarbrev.

Det er mange av oppsitterene på Ansteinsundet, så vel som andre som har kjenneskap til prosjektet som spør hvordan fremdriften går, og gjerne ser at brygga blir gjenoppbygget. Jeg er like spent på resultatet av den kommunale behandling av min dispensasjonsøknad, og håper at en positiv avgjørelse kan bli tatt i nær fremtid.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Vedlegg:

Kopi av brev fra NOU Klimatilpassing av 25.05.09

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7051 Trondheim
Tlf. 922 48 733 – 73 82 07 60 - E-post: jan@ohovde.as



Roan kommune

Roan kommune

DOK 41

MELDING OM VEDTAK

Jan H. Hovde,
Valentinlystveien 7,
7051 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
25043/2009//6MM1

Dato
24.08.2009

Saksnr: 63/09

DISPENSASJONSSØKNAD OM HØYDE PÅ KAI I ANSTEINSUNDET.

Overnevnte sak ble behandlet i Roan formannskap som planutvalg 06.08.09 sak 63/09 der følgende vedtak ble fattet:

1. Planutvalget innvilger ikke dispensasjon etter pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr. 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har, 324 cm. Planutvalget fastholder at den påbegynte kai må senkes med 50 cm.
2. Det har ikke framkommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurderinger av saken. Planutvalget har vektlagt at tiltak skal skje innenfor rammen av den omforente og godkjente bebyggelsesplanen som er et godt virkemiddel til å bevare og videreutvikle Ansteinsundet.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen


Åskild Irene Håuknes
sekretær

Postadresse

Telefon

Telefaks

Besøksadresse

E-post

Internett

Bankgiro





SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
09/63	Roan formannskap som planutvalg	06.08.2009

Saksbehandler: Tor Skjevdal

(ANSATT I ÅFJORD KOMMUNE)

DISPENSASJONSSØKNAD OM HØYDE PÅ KAI I ANSTEINSUNDET.

Vedlegg:

1. Dispensasjonssøknad fra Jan H. Hovde datert 01.04.09
2. Supplerende opplysninger fra Jan H. Hovde datert 22.05.09
3. Brev vedr. dispensasjonssøknad fra Jan H. Hovde datert 07.07.09

Sakens bakgrunn og innhold:

Jan H. Hovde søker i brev av 01.04.09 om dispensasjon i henhold til plan/bygningsloven § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr. 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har - 324 cm. I brev av 22.05.09 foreligger supplerende høydemålinger utført av NTNU.

Rådmannen viser til vedlegg om innholdet i dispensasjonssøknaden, men oppsummert berører den følgende forhold:

- Dispensasjonssøknaden omhandler kun høyden på kaia/brygga da de øvrige betingelser er akseptert.
- Bebyggelsesplanen inneholder en formulering der erfaringer har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen.
- Framtidig havnivå i forhold til klimaendringer med referanse til ulike avisartikler og rapporten om framtidige estimater av framtidige havnivåstigninger. En senking av kaikonstruksjonen med 50 cm vil gi null klaring omkring år 2030.
- Byggeteknisk konstruksjon som tåler vanninntregning.

Saken har en lang historie og en gjengir de viktigste punktene i saken:

Planutvalget gjorde i møte 03.07.08 følgende vedtak:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlig rive- og byggearbeid på 74/12 Nonsmatholet.

2. Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av bryggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. Betingelser for ny søknad:
I tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:
 - a. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
 - b. Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekke.
 - c. Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på 74/12 med bygningsmessige tiltak.
4. Hvis tiltakshaver, Jan H. Hovde ikke retter seg etter de betingelser / pålegg som her er gitt, vil forholdet bli anmeldt og ulovlig oppført bryggearbeid krevd fjernet.

Dette ble påklaget 01.08.09 av Jan H. Hovde og planutvalget behandlet klagen i møte 03.09.08 og gjorde følgende vedtak.

1. Roan Formannskap som planutvalg aksepterer under tvil at klagen er framsatt rettidig. Dette begrunnet med at det var ferietid og at saken har prinsipiell betydning.
2. Planutvalget kan ikke se at opplysninger framkommet i tiltakshavers klage av 01.08.08 bringer nye momenter inn i saken og som ikke var kjent ved planutvalgets behandling i møte 03.07.08, sak 43/08.
3. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 43/08 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre behandling.

Saken ble så behandlet av fylkesmannen i brev av 29.01.09 der fylkesmannen stadfester Roan kommunes vedtak av 03.07.09 og avviser klagen. Dette begrunnes med at fylkesmannen ikke har noen bemerkninger verken til lovanvendelse, skjønnsutøvelse eller at det foreligger noen saksbehandlingsfeil. I saksutredningen sier fylkesmannen at han er enig med kommunen i at omsøkte høydeplassering er i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsundet. En godkjenning forutsetter derfor at det søkes om dispensasjon fra planen etter pbl. § 7.

Vurdering:

Kommunen har i sine vedtak og møter vært klar i forhold til ønske om å stå bak intensjonen i bebyggelsesplan for Ansteinsundet. Bakgrunnen for at en nå ønsker å søke om dispensasjon fra bestemmelsene i bebyggelsesplanen er at fylkesmannen "åpner" for en slik mulighet i sin behandling av klagen. I søknaden anføres klimaendring og havnivåstigning som argumentasjon samt vanskelig å få til byggetekniske konstruksjoner som tåler vanninntregning.

Argumentasjonen inneholder ingen nye momenter som ikke har vært kjent tidligere. Generelle klimamessige årsaker kan ikke være et fullgodt argument i forhold til å sette til side gjeldende bebyggelsesplan som er en omforent plan for utvikling og bevaring av et unikt fiskevær. 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. Konsekvensene for vanninntregning vil ikke være større for søkeren enn andre som har eiendom innen for samme bebyggelsesplan. I tillegg finnes det i dag mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige framtidige vanninntregninger.

Ut fra at dette ikke er framkommet noen nye momenter som endrer sakens realitet, vil rådmannen fastholde tidligere syn om at kaia må senkes 50 cm i henhold til gjeldende bebyggelsesplan.

Rådmannens innstilling:

1. Planutvalget innvilger ikke dispensasjon etter pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr. 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har, 324 cm. Planutvalget fastholder at den påbegynte kai må senkes med 50 cm.
2. Det har ikke framkommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurderinger av saken. Planutvalget har vektlagt at tiltak skal skje innenfor rammen av den omforente og godkjente bebyggelsesplanen som er et godt virkemiddel til å bevare og videreutvikle Ansteinsundet.

Saksprotokoll i Roan formannskap som planutvalg - 06.08.2009**Behandling:**

Enstemmig som innstilling.

Endelig vedtak:

3. Planutvalget innvilger ikke dispensasjon etter pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr. 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har, 324 cm. Planutvalget fastholder at den påbegynte kai må senkes med 50 cm.
4. Det har ikke framkommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurderinger av saken. Planutvalget har vektlagt at tiltak skal skje innenfor rammen av den omforente og godkjente bebyggelsesplanen som er et godt virkemiddel til å bevare og videreutvikle Ansteinsundet.

Roan, 01.07.09

Michael Momyr
Rådmann

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 28.08.09

Klage til Roan kommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag over byggesak Ansteinsundet. Sak nr 63/09**Vedr. dispensasjonssøknad om høyde på kai og sjøbu Ansteinsundet.**

Det vises til vedtak i møte 06.08.09 hvor Roan kommune ikke innvilger dispensasjonssøknad for oppført kai for sjøbu i høyde NN1954, 324 cm. Vedtaket er oversendt og mottatt av meg den 24.08.09.

Vedtaket påklages i sin helhet.

Der fremgår av saksbehandlingen, at kommunen mener at det finnes ".....mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige fremtidige vanninntregninger", jfr. saksfremleggets side 2, siste setning. Dette er en opplysning som er av vesentlig betydning for denne klagen. Det er derfor nødvendig for en fullstendig klage at kommunen opplyser meg om hvilke alternative bygningsmessige tilpasninger, innenfor bestemmelsene for dagens bebyggelsesplan for området, som en mener kan sikre den planlagte bebyggelsen mot fremtidige vanninntregninger på en lavere høyde enn det som er omsøkt.

I henhold til ovennevnte vil klagen bli supplert så snart nevnte opplysninger blir oppgitt.

Den fullstendige klagen vil omfatte en gjennomgang av følgende punkter i kommunens vedtak:

- 1 Det hevdes at dispensasjonssøknaden ikke inneholder noen nye momenter som ikke har vært kjent tidligere. Dette er ikke korrekt, og det vises til søknadens omfattende billagsmengde som inneholder nye opplysninger av stor betydning for saken.
- 2 Tilpasninger til klimaendringer kan ikke skje ved dispensasjon av enkeltsaker, men må være forankret i statlige retningslinjer. Slik kommunens vedtak er utformet og på grunnlag av sakens spesielle karakter, har kommunen anledning til å behandle dispensasjon ihht. Pbl § 7.

- 3 Konsekvenser for vanninntregning for nye søknader skal være de samme som eksisterende bebyggelse. Det virker meningsløst ikke å ta hensyn til dagens kunnskaper som en under tidligere tiltak ikke var kjent med.
- 4 At det finnes mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige fremtidige vanninntregninger. Jfr. ovenfor.
- 5 Kommunens beskrivelse av Fylkesmannens behandling av klagen den 29.01.09. Framstillingen med hensyn til bl.a. saksbehandlingsfeil er ukorrekt.

Jeg kommer tilbake med en mer utfyllende klage så snart svar foreligger.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde



Roan kommune

Rådmann m/stab

DOK 43

MELDING OM VEDTAK

Jan Hovde

Valentinlystveien 7
7051 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

31824/2009//6MMI

Dato

26.10.2009

Saksnr: 86/09

JAN H. HOVDE. KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 63/09 VEDR. DISPENSASJONSSØKNAD OM HØYDE PÅ KAI OG SJØBU - ANSTEINSUNDET.

Roan formannskap som planutvalg behandlet overnevnte sak i møte 21.10.09, sak 86/09 der følgende vedtak ble fattet:

Med begrunnelse i at det ikke er framkommet nye momenter/opplysninger i saken avslås Jan H. Hovdes anke av 28.08.09 på planutvalgets vedtak i sak 63/09.

Saksutredning følger vedlagt.

Saken oversendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til endelig avgjørelse.

Med hilsen

Ashild Irene Hauknes
Ashild Irene Hauknes

sekretær



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Urvalg	Møtedato
09/86	Roan formannskap som planutvalg	21.10.2009

Saksbehandler: Kristian Flenstad

**JAN H. HOVDE. KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 63/09 VEDR.
DISPENSASJONSSØKNAD OM HØYDE PÅ KAI OG SJØBU - ANSTEINSUNDET.**

Vedlegg:

1. Brev fra Jan H. Hovde datert 28.08.09 – klage på vedtak i sak 63/09.
2. Brev fra Jan H. Hovde datert 28.08.09 – ber om forslag til alternative bygningsmessige muligheter.
3. Saksdokumenter m/vedlegg til planutvalgets behandling av sak 63/09.
4. Utdrag av rapport fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap utarbeidet av Bjerknessenteret.

Sakens bakgrunn og innhold:

Det vises i sin hehet til saksframlegget i sak 63/09 der sakens bakgrunn og innhold samt vurderinger framkommer. Disse er som følger:

Jan H. Hovde søker i brev av 01.04.09 om dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr. 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har – 324 cm. I brev av 22.05.09 foreligger supplerende høydemålinger utført av NTNU.

Rådmannen viser til vedlegg om innholdet i dispensasjonssøknaden, men oppsummert berører den følgende forhold:

- Dispensasjonssøknaden omhandler kun høyden på kaia/brygga da de øvrige betingelser er akseptert.
- Bebyggelsesplanen inneholder en formulering der erfaringer har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen.
- Framtidig havnivå i forhold til klimaendringer med referanse til ulike avisartikler og rapporten om framtidig estimerer av framtidige havnivåstigninger. En senking av kaikonstruksjonen med 50 cm vil gi null klaring omkring år 2030.

Saken har en lang historie og en gjengir de viktigste punktene i saken:

Planutvalget gjorde i møte 03.07.08 følgende vedtak:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlig rive- og byggearbeid på 74/12 Nonsmatholet.

Postadresse
7180 Roan

Besøksadresse

Telefon 72510000

Telefaks 72510099

E-post

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Bankgiro 4219.07.40808

Ut fra at dette ikke er framkommet noen nye momenter som endrer sakens realitet, vil rådmannen fastholde tidligere syn om at kaia må senkes 50 cm i henhold til gjeldende bebyggelsesplan.

DOK 43

Vedtaket i sak 63/09 og som nå påklages er som følger:

1. Planutvalget innvilger ikke dispensasjon etter pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr. 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har, 324 cm. Planutvalget fastholder at den påbegynte kai må senkes med 50 cm.
2. Det har ikke framkommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurderinger av saken. Planutvalget har vektlagt at tiltak skal skje innenfor rammen av den omforente og godkjente bebyggelsesplanen som er et godt virkemiddel til å bevare og videreutvikle Ansteinsundet.

I flg brev fra Jan H. Hovde datert 28.08.09 påklages dette vedtaket i sin helhet. Han skriver bl a:

Det fremgår av saksbehandlingen, at kommunen mener at det " finnes mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige fremtidige vanninntregninger", jfr. saksframleggets side 2, siste setning. Dette er en opplysning som er av vesentlig betydning for denne klagen. Det er derfor nødvendig for en fullstendig klage at kommunen opplyser meg om hvilke alternative bygningsmessige tilpasninger, innenfor bestemmelsene for dagens bebyggelsesplan for området, som en mener kan sikre den planlagte bebyggelsen mot framtidig vanninntregninger på en lavere høyde enn det som er omsøkt.

I henhold til ovennevnte vil klagen bli supplert så snart nevnte opplysninger blir oppgitt.

Den fullstendige klagen vil omfatte en gjennomgang av følgende punkter i kommunens vedtak:

1. Det hevdes at dispensasjonssøknaden ikke inneholder noen nye momenter som ikke har vært kjent tidligere. Dette er ikke korrekt, og det vises til søknadens omfattende bilagsmengde som inneholder nye opplysninger av stor betydning for saken.
2. Tilpasninger til klimaendringer kan ikke skje ved dispensasjon av enkeltsaker, men må være forankret i statlige retningslinjer. Slik kommunens vedtak er utformet og på grunnlag av sakens spesielle karakter, har kommunen anledning til å behandle dispensasjon etter Pbl § 7.
3. Konsekvenser for vanninntregning for nye søknader skal være de samme som eksisterende bebyggelse. Det virker meningsløst ikke å ta hensyn til dagens kunnskaper som en under tidligere tiltak ikke var kjent med.
4. At det finnes mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige fremtidige vanninntregninger. Jfr. ovenfor.
5. Kommunens beskrivelse av Fylkesmannens behandling av klagen den 29.01.09. Framstillingen med hensyn til bl.a. saksbehandlingsfeil er ukorrekt.

Jeg kommer tilbake med en mer utfyllende klage så snart svar foreligger.

Vurdering:

Under henvisning til det klageren skriver, også gjentatt i nytt brev av samme dato (vedlegg 2) forventer han "at kommunen opplyser nærmere om alternative bygningsmessige muligheter

til å sikre seg mot uheldige framtidige vanninntregninger" før endelig utfyllende klage blir utformet.

DOK 43

Saksbehandler kan ikke se at det er planutvalgets oppgave å bedrive rådgivningstjenester, men forutsetter at klageren selv framskaffer de nødvendige løsningsforslag som planutvalget evt. skal godkjenne innenfor de betingelser som er gitt i sak 43/08.

På bakgrunn av dette velges det å framlegge for planutvalget brev av 28.08.09 fra Jan H. Hovde som klager på vedtak i sak 63/09.

Det registreres at det ikke fra klager er framkommet påstand om saksbehandlingsfeil og det er heller ikke kommet fram nye opplysninger som ikke var kjent for planutvalget da saken ble førstegangsbehandlet og ved behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Roan kommune velger imidlertid å vedlegge saken utdrag av en rapport utarbeidet av Bjerknessenteret for klimaforskning, bestilt av Direktoratet for samfunnssikkerhet, sikkerhet ved Klimaforskningssekretariatet, som omhandler havnivåstigning i norske kystkommuner.

I rapporten er det sagt at klimamodellen inneholder mye usikkerhet og de eksisterende tallene må sees på som veiledende. Til tross for dette velger man å formidle de siste forskningsresultatene på området.

For Roans del viser rapporten en mulig havstigning i år 2050 på 12 cm og i 2100 på 51 cm. For sammenhengens del minner en om at det opprinnelige vedtak i sak 43/08 der det ble krevd at kai skal senkes 50 cm i forhold til den påbegynte. Dette ville ha betydd en heving på 25 cm over tidligere kai, men likevel på samme høyde som Jon-brygga og Frigård-brygga.

I løpet av sakens gang er det blitt framsatt mange påstander om havnivåstigning i framtiden, men det må fastslås følgende:

- det er knyttet stor usikkerhet til de framlagte prognoser
- og det er ikke brakt fram nye opplysninger om havnivåstigning som ikke var kjent i forbindelse med planutvalgets tidligere behandling av saken.

Konklusjonen blir derfor at det ikke er fremskaffet nye opplysninger som kan føre til en omgjøring av vedtak i sak 63/09.

Rådmannens innstilling:

Med begrunnelse i at det ikke er framkommet nye momenter/opplysninger i saken avslås Jan H. Hovdes anke av 28.08.09 på planutvalgets vedtak i sak 63/09.

Saksprotokoll i Roan formannskap som planutvalg - 21.10.2009

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Med begrunnelse i at det ikke er framkommet nye momenter/opplysninger i saken avslås Jan H. Hovdes anke av 28.08.09 på planutvalgets vedtak i sak 63/09.

Roan kommune, 26.10.09

Ashild Haukenes
Ashild Irene Haukenes
sekretær

DOK 43



Postadresse

7180 Roan

Besøksadresse

Telefon 72510000

Telefaks 72510099

E-post

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Bankgiro 4219.07.40808



RoansNytt

Informasjonsavis for Roan kommune
Ansvarlig redaktør: Rådmann Michael Momyr

I redaksjonen ellers:
Joar Hauknes (redigering/layout)
TRYKK: Vårt eget hustrykkeri - Konica Minolta C650



RÅDMANN HAR ORDET

Også i en liten kystkommune med lange avstander til mye av det som folk i byen ser på som en selvfølge, må vi tilpasse oss utviklingen. Vi må innrette oss etter at samhandlingsreformen tillegger kommunene et større ansvar. Vi må innrette oss etter at den nye plan og bygningsloven krever økt kompetanse lokalt. Dette gjør at vi må styrke egen kompetanse og samtidig gjøre oss i stand til å samarbeide med andre kommuner der det er nødvendig for å gi innbyggerne et tilfredsstillende tilbud.



ORDFØRERENS SIDE

Så er vi i ferd med å legge bak oss en særdeles kald vinter, og vi gleder oss alle over at våren er i anmarsj. 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.

Vi er inne i en endringens tid på mange måter, og Samhandlingsreformen har nativ for oss mener jeg, i forhold til at Fosen blir sammenslått til en kommune.

I disse dager er NVE inne i sluttbehandlingen av konsesjonssøknadene på vindkraftprosjektene som ble tatt ut på Fosen, og det blir spennende og se hvordan utfallet blir. For oss gjelder dette Roan vindkraftverk, og om denne parken får konsesjon og blir realisert, vil det gi oss betydelige inntekter i åra som kommer. Når neste RoansNytt kommer ut vet jeg sikkert mye mer om dette.

Det har over år vært jobbet med en bedring av mobildekningen og da spesielt området Kiran – Skjøra. Dette ser nå ut til og lykkes, og jeg venter nå på svar fra Fylkeskommunen på vår søknad om midler derfra. Det vil bli plassert en sender i Sydskjør og en på Kiran, og kostnadene med prosjektet er beregnet til 2 mill kr.

vel de aller fleste hørt om i en eller annen sammenheng. Dette er en svær reform som forhåpentligvis vil føre til bedre tjenester for oss alle, og vil nok berøre det meste av helse-Norge. Det vil bli en god del desentralisering av tjenester, noe vi må se positivt på, og håpe at nødvendige midler følger med. Det er å håpe at denne reformen lykkes bedre enn NAV reformen.

I investeringsbudsjettet for 2010 ble det satt av midler til bygging av 5 nye omsorgsboliger, og også midler til ombygging av inngangspartiet ved kommunehus / sykeheim. Dette er prosjekter som blir igangsatt så snart ting er klarert.

På Fosen drøftes i dag en annen og sterkere organisering av det regionale samarbeidet. For å møte de store utfordringer vi står overfor i åra som kommer er dette en nødvendighet, og i så måte drøftes en såkalt "Samkommunemodell". Retningslinier for en slik

Så vil jeg også nevne at reguleringsplana for Skipparvika boligfelt på Roan snart blir lagt ut til offentlig gjennomsyn. Dette er et flott område på Roan, som vi håper etter hvert blir bebyggt.

Dette var litt info fra min side om hva som vil



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Statens Hus, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

DOK 45
KOPPI

Saksbehandler
Ida Eieland
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 59

Vår dato
02.02.2010
Deres dato
26.10.2009

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2009/8208-421.3
Deres ref.
31860/2009

Roan kommune

7180 ROAN

Klage etter avslag på søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan - høyde på kai og sjøbu - Ansteinsundet - Roan 74/12 - Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse av klagesak. Klagen gjelder kommunens avslag på dispensasjonssøknad datert 6. august 2009 (sak 09/63). Saken har tidligere vært behandlet av kommunen og Fylkesmannen, men da ikke som dispensasjonssak.

Saksopplysninger

Roan kommune, ved formannskapet som planutvalg, behandlet første gang saken den 3. juli 2008 (sak 43/08). Det ble da søkt om riving og bygging av en ny kai og en sjøbu (fritidsbolig) i Ansteinsundet, gnr. 74 bnr. 12. Tidligere stod det en gammel kai med et forholdsvis beskjedent naust på tomta. Av kommunens saksfremstilling fremgår det at kaien og naustet var sterkt preget av manglende vedlikehold. Kaien og naustet var ulovlig revet og bygging av ny kai hadde startet uten nødvendig godkjenning.

I planutvalgets behandling ble det fastslått at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider, og byggearbeidene ble pålagt stanset inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. Søknaden om ny kai og sjøbu ble avslått, og i vedtaket ble det i tillegg til de krav som stilles i plan- og bygningsloven satt tre betingelser som måtte være oppfylt før en ny søknad kunne bli godkjent. Tiltakshaver, Jan H. Hovde, påklaget planutvalgets vedtak hva angår betingelsen om at kaia må senkes 50 cm i forhold til det som er påbegynt oppført. Klagen ble behandlet av planutvalget den 3. september 2008 (sak 08/49). Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt Fylkesmannen for klagebehandling. I vedtak av 29. januar 2009 stadfestet Fylkesmannen kommunens vedtak. Fylkesmannen fant imidlertid at kommunen hadde brutt prinsippene om god forvaltningsskikk ved at den ikke hadde informert tiltakshaver om muligheten til å søke om dispensasjon fra bebyggelsesplanen forut for realitetsbehandlingen.

Tiltakshaver sendte på denne bakgrunn inn en dispensasjonssøknad datert 1. april 2009. Søknaden ble behandlet av planutvalget den 6. august 2009 (sak 09/63). Søknaden ble avslått da kommunen ikke kunne se at det var godtgjort slike særlige grunner som plan- og bygningsloven (pbl.) § 7 foreskriver. Tiltakshaver påklaget avslaget i brev av 28. august 2009. Klagen ble behandlet av planutvalget den 21. oktober 2009 (sak 09/86). Klagen ble ikke tatt til følge, og saken er oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredkapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no					
		Internett: www.fylkesmannen.no/st				

Klagen

Klager viser til at kommunen i avslagsvedtaket skriver at det finnes "mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige fremtidige vanninntregninger", og at denne opplysningen er av vesentlig betydning for klagen. Klager mener derfor at det er nødvendig for en fullstendig klage at kommunen opplyser om hvilke alternative bygningsmessige tilpasninger, innenfor dagens bebyggelsesplan for området, som en mener kan sikre den planlagte bebyggelsen mot fremtidig vanninntregning på en lavere høyde enn det som er omsøkt.

Klager viser til den omfattende bilagsmengden vedlagt søknaden, og det påpekes at det i bilagene fremkommer nye opplysninger av stor betydning for saken. Klager anfører videre at kommunen har anledning til å behandle den foreliggende dispensasjonssaken fordi en dispensasjon ikke må forankres i statlige retningslinjer. Klager viser også til at det er meningsløst å ikke ta hensyn til dagens kunnskaper om klimaendringer.

For øvrig vises det til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:Klagefrist og klagerett

Klagen er fremsatt innen klagefristen og av person med klagerett jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Planstatus/rettslig utgangspunkt

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2007-2010 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 2. oktober 2007, endret 26. juni 2008. Eiendommen er vist som LNF-område II; område der spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates på bestemte vilkår.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan for Ansteinsundet med tilhørende bestemmelser, vedtatt 21. juni 1999. I henhold til plankartet omfattes eiendommen av planen, og den er vist som fritidsbebyggelse. I den skriftelige angivelsen av planområdet er det opplistet en rekke gårds- og bruksnummer. Angjeldende eiendom er ikke blant disse. Det fremkommer imidlertid av Eiendomsregisteret at gnr. 74 bnr. 12 ble fradelt fra gnr. 74 bnr. 1, som er blant de opplistede eiendommene, i 1995. Fylkesmannen har på denne bakgrunn valgt å legge bebyggelsesplanen til grunn siden eiendommen faktisk er inntegnet i plankartet.

Av relevans for omsøkte tiltak er bebyggelsesplanens §§ 5 og 7. Paragraf 5 slår fast at utformingen av byggverk "skal skje med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter". Etter § 7 skal bygningsrådet "påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming". I lys av disse bestemmelsene spesielt, og de øvrige bestemmelsene og planbeskrivelsen generelt, kan en slutte at bebyggelsesplanens formål er å bevare og verne den eldre rorbubebyggelsen innenfor planområdet.

I henhold til pkt. 5.4.2 i bestemmelsene til kommuneplanen, som er en rettsvirkningsbestemmelse, gis bebyggelsesplanen forrang ved eventuell motstrid. Forholdet til bebyggelsesplanen for Ansteinsundet behandles eksplisitt i pkt. 5.4.6.b som omhandler LNF-område II. Det fastslås at bebyggelsen i dette området skal tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse, form og materialbruk. I retningslinjene til bestemmelsen fremkommer det at bygningsrådet har vedtatt egne retningslinjer for byggestil for dette området som skal legges til grunn.

Omsøkte kai er ca 75 cm høyere enn den opprinnelige kaia, og det er søkt om å få oppføre ei isolert sjøbu oppå denne. Omsøkte høydeplassering vil medføre at kaia vil være mellom 50 og 100 cm høyere enn de omkringliggende bryggene/kaiene. I vårt vedtak av 29. januar 2009 slo vi fast at omsøkte høydeplassering er i strid med bebyggelsesplanen da den ikke kan anses å være i tråd med områdets kulturhistoriske karakter. Fra vårt vedtak av 29. januar 2009 hitsettes:

”Etter det Fylkesmannen kan se av det innsendte bildematerialet lå den opprinnelige kaia og sjøbua forholdsvis lavt og tilbaketrukket i terrenget. Omsøkte høydeplassering vil medføre at kaia vil være mellom 50 og 100 cm høyere enn de omkringliggende bryggene/kaiene. Dette kan medføre at kaia/sjøbua vil stikke seg ut på en måte som vil gjøre den til et fremtredende og lite tilpasset element i bryggerekka.

Sett i lys av hvordan den faktiske situasjonen var før den opprinnelige kaia og sjøbua ble revet og hvordan den tilstøtende bebyggelsen er, mener Fylkesmannen at omsøkte høydeplassering ikke kan anses å være i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.”

En bebyggelsesplan og dens bestemmelser er rettslig bindende for tiltak innenfor planområdet, jfr. pbl. § 28-2 syvende ledd jfr. § 31 nr. 1 jfr. § 93. Dette innebærer at et tiltak alltid må vurderes mot gjeldende plangrunnlag, og hvis motstrid kan konstateres – som i den foreliggende sak, vil en tillatelse være betinget av en dispensasjon etter pbl. § 7.

Fylkesmannen vil forøvrig understreke at en søknad skal vurderes uavhengig av om tiltaket allerede er utført. Tiltakshaver kan ikke påberope seg ulemper med å rive, samtidig som bygningsmyndighetene ikke kan straffe tiltakshaver ved å avslå søknaden med bakgrunn i det ulovlige tiltaket.

Dispensasjonsvurdering

Den 1. juli 2009 trådte plandelen i den nye plan- og bygningsloven i kraft. I denne lovs kapittel 19 er det gitt utfyllende bestemmelser om dispensasjon, og de nye bestemmelsene representerer en viss innstramning sammenlignet med 1985-lovens § 7. Samvirkeforskriften av 15. juni 2009 angir hvordan reglene i plandelen skal virke sammen med de ikke opphevede reglene i 1985-loven. Etter forskriftens § 13 første ledd siste punktum skal dispensasjonssøknader som er sendt kommunen før ny plandel trer i kraft behandles etter § 7 i 1985-loven. Siden dispensasjonssøknaden er datert 1. april 2009 kommer 1985-lovens dispensasjonsbestemmelse til anvendelse i denne saken.

Etter pbl. § 7 kan det dispenserers fra bestemmelser som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven dersom det foreligger ”særlige grunner”.

Det er opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om en dispensasjon skal gis. Ingen har således krav på dispensasjon. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. I vurderingen skal de hensyn som

taler for dispensasjon veies opp mot de hensyn som kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller den konkrete bestemmelse skal ivareta. Det kreves ikke ekstraordinære omstendigheter for at en dispensasjon skal kunne gis. En overvekt av relevante hensyn vil være nok. Det som i første rekke kan begrunne en dispensasjon er areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfelle vil personlige forhold kunne anses som en særlig grunn.

En plan har vært undergitt en omfattende beslutningsprosess der så vel offentlige som private interesser har mulighet til å delta. Det skal følgelig ikke være noen kurant sak for bygningsmyndighetene å fravike plangrunnlaget gjennom dispensasjoner. Stadige dispensasjoner kan undergrave intensjonene som ligger til grunn for planen, og de kan svekke planens forutberegnelighet. Enkeltvise dispensasjonsvedtak kan også hindre en helhetlig vurdering av områdets bruk og hensiktsmessighet i forhold til arealbrukskategoriene.

Tiltakshavers dispensasjonssøknad av 1. april 2009 er begrunnet med faren for skade på omsøkte tiltak ved høy vannstand. Det vises i den forlengelse til dagens kunnskap om fremtidig havnivåstigning. Søker anfører, med henvisning til rapporten "Estimater av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner", at en senkning av kaikonstruksjonen med 50 cm, slik kommunen ønsker, vil gi null klarering omkring år 2030. Deretter vil både kaia og sjøbua ved stormflo kunne stå 57 cm under vann i år 2100 - i tillegg kommer bølgehøyden. Det vises videre til at det ikke er uvanlig med en levetid på bryggekonstruksjoner på bortimot 100 år i Ansteinsundet. Dispensasjonssøker mener videre at det på bakgrunn av bevaringsmotivet for hele bebyggelsen på Ansteinsundet er ansvarlig å legge en lang levetid til grunn for et slikt tiltak, og at en sammenligning med mulig stormflohøyde i 2100 er relevant. Det anføres også at tekniske løsninger som kan møte klimamessige utfordringer i dette tilfellet verken er tilgjengelig eller realistisk. Det vises videre til at Nonsmatholet ikke hadde samme bryggehøyde, utførelse og størrelse som nabobryggene tidligere, og at den heller ikke vil få det med det nye tiltaket. Søker påpeker at det ikke foreligger offentlige anbefalinger for anlegg av tiltak i forhold til fremtidig havnivå, men at det er rimelig å anta at fremtidige anbefalinger vil gå på at anlegg må ligge over fremtidig maks vannstand, og ikke under flomålet.

I brev av 22. mai 2009 opplyste dispensasjonssøker om resultatene av gjennomførte høydemålinger av omsøkte kai. Målingen fra NTNU viser at omsøkte kai er 3,24 meter høy, og at den fremtidige sikkerhetsmarginen er på -2 cm (år 2100).

Fra avslagsvedtaket i sak 09/63 hitsettes:

"Argumentasjonen inneholder ingen nye momenter som ikke har vært kjent tidligere. Generelle klimamessige årsaker kan ikke være et fullgodt argument i forhold til å sette til side gjeldende bebyggelsesplan som er en omforent plan for utvikling og bevaring av et unikt fiskevær. 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. Konsekvensene for vanninntrengning vil ikke være større for søkeren enn andre som har eiendom innenfor samme bebyggelsesplan. I tillegg finnes det i dag mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige framtidige vanninntrengninger."

Klageanførselene er undergitt følgende vurdering fra kommunen i sak 09/86:

"Under henvisning til det klageren skriver, også gjentatt i nytt brev av samme dato (vedlegg 2) forventer han "at kommunen opplyser nærmere om alternative bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot uheldige framtidige vanninntrengninger" før endelig utfyllende klage blir utformet.

Saksbehandler kan ikke se at det er planutvalgets oppgave å bedrive rådgivningstjenester, men forutsetter at klageren selv framskaffer de nødvendige løsningsforslag som planutvalget evt. skal godkjenne innenfor de betingelser som er gitt i sak 43/08.

På bakgrunn av dette velges det å framlegge for planutvalget brev av 28.08.09 fra Jan H. Hovde som klager på vedtak i sak 63/09.

Det registreres at det ikke fra klager er framkommet påstand om saksbehandlingsfeil og det er heller ikke kommet fram nye opplysninger som ikke var kjent for planutvalget da saken ble førstegangsbehandlet og ved behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Roan kommune velger imidlertid å vedlegge saken utdrag av en rapport utarbeidet av Bjerknæssenteret for klimaforskning, bestilt av Direktoratet for samfunnssikkerhet, sikkerhet ved Klimaforskningssekretariatet, som omhandler havnivåstigning i norske kystkommuner.

I rapporten er det sagt at klimamodellen inneholder mye usikkerhet og de eksisterende tallene må sees på som veiledende. Til tross for dette velger man å formidle de siste forskningsresultatene på området.

For Roans del viser rapporten en mulig havstigning i år 2050 på 12 cm og i 2100 på 51 cm. For sammenhengens del minner en om at det opprinnelige vedtak i sak 43/08 der det ble krevd at kai skal senkes 50 cm i forhold til den påbegynte. Dette ville ha betydd en heving på 25 cm over tidligere kai, men likevel på samme høyde som Jon-brygga og Frigård-brygga.

I løpet av sakens gang er det blitt framsatt mange påstander om havnivåstigning i framtiden, men det må fastslås følgende:

- det er knyttet stor usikkerhet til de framlagte prognoser
- og det er ikke brakt fram nye opplysninger om havnivåstigning som ikke var kjent i forbindelse med planutvalgets tidligere behandling av saken.

Konklusjonen blir derfor at det ikke er fremskaffet nye opplysninger som kan føre til en omgjøring av vedtak i sak 63/09."

Fylkesmannen har vurdert klagers anførsler og kommunens vurderinger, og er kommet til samme resultat som kommunen.

Fylkesmannen vil som i vårt vedtak av 29. januar 2009 bemerke at kommunens vurdering av omsøkte høydeplassing i lys av den foreliggende bebyggelsesplanen er saklig og forankret i et legalt ønske om en lojal etterlevelse av planen. Fylkesmannen finner i denne saken grunnlag for å legge vekt på kommunens synspunkter og hensynet til det kommunale selvstyret, i forhold til hva som er en ønskelig arealdisponering og utvikling innenfor området, jfr. fvl § 34.

Gjeldende bebyggelsesplan bærer preg av å være en verneplan, med det formål å utvikle og bevare et unikt fiskevær. Klager anfører at hans ønske om å oppføre omsøkte tiltak slik at det kan stå i et hundreårsperspektiv er ansvarlig i forhold til dette bevaringsmotivet. Dette er Fylkesmannen uenig i. Vi mener bevaringsmotivet i hovedsak refererer seg til å bevare og utvikle den opprinnelige bygningsmassen, og at ny bebyggelse må innordne seg den gamle mht plassering, form, høyde og utseende. Omsøkte dispensasjon fremmer etter vårt skjønn ikke "verneformålet", og at det innenfor slike områder må aksepteres at det stilles strengere krav til ny bebyggelse og forholdet til det eksisterende enn i vanlige byggeområder.

Fylkesmannen ønsker å bemerke at tiltakshaver har fått tillatelse til å oppføre kaia 25 cm over den opprinnelige høydeplassing. Tiltakshaver har etter det vi kan se ikke anført at den opprinnelige høydeplassing har vært problematisk i forhold til vanninntregning.

Fylkesmannen har forståelse for klagers ønske om å oppføre ei isolert sjøbu. Vi kan imidlertid vanskelig se at å innvilge en dispensasjon for å sikre sjøbua mot eventuell fremtidig vanninntregning ved stormflo eller ekstremvær er direkte sammenlignbart med en

del av de eksemplene klager viser til. At kaier og moloer må tilpasses stormflo og ekstremvær knytter seg etter vårt skjønn til et annet behov enn å sikre ei isolert sjøbu mot eventuelle vann- og fuktskader. Tiltakshaver har i dette tilfellet fått tillatelse til en ny bruk av tomta til fritidsbebyggelse (brygge/ sjøbu) i forhold til den opprinnelige bruken som naust/brygge. Etter Fylkesmannens oppfatning må tiltakshaver akseptere de ytre rammer som kommunen angir for det nye tiltaket, selv om dette etter klagers oppfatning ikke gir en optimal utnyttelse av eiendommen. Det er videre angitt i kommunens avslagsvedtak at tiltakshaver vil kunne få godkjenning dersom kaien senkes med 50 cm.

Fylkesmannen vil for øvrig bemerke at kommunen har vurdert søknaden i forhold til relevant lovverk og riktig forståelse av dette. Kommunen har videre utøvd et forsvarlig skjønn innenfor de rammer som dispensasjonsregelen i pbl. § 7 setter for vurderingen av om omsøkte tiltak kan godkjennes eller ikke. Fylkesmannen mener kommunen har en legitim grunn til å avslå dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen støtter på denne bakgrunn kommunens vurderinger i saken, og kan ikke se at det foreligger slike særlige grunner som pbl. § 7 foreskriver i relasjon til den aktuelle planen og omfanget av omsøkte tiltak.

Konklusjon

Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette Roan kommunes avgjørelse i saken til side. Vi ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelsen, og vi kan heller ikke se at det foreligger noen saksbehandlingsfeil som kan ha fått betydning for resultatet i saken.

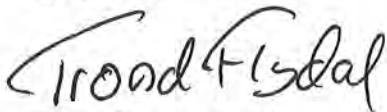
I medhold av pbl. § 15 og Miljøverndepartementets rundskriv av 1. juli 1986 fattes etter dette følgende

vedtak:

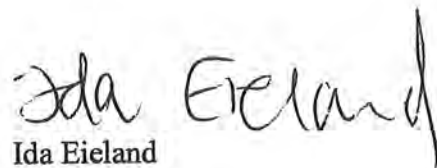
Roan kommunes vedtak av 6. august 2009, sak 09/63, stadfestes.
Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fv1. § 28.

Med hilsen



Trond Flydal (e.f.)
fagsjef



Ida Eieland
rådgiver

Kopi:

Jan H. Hovde Valentinlystveien 7 7051 Trondheim



Jan H. Hovde

Valentinlystvegen 7
7051 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.
10237/2010//6MMI

Dato
07.04.2010

**FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGING AV
TVANGSMULKT ,
JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 113 OG 116 A SAMT FORVALTNINGSLOVEN § 16**

Eiendom: "Nonsmatholet", gnr. 74, bnr. 12 i Roan kommune
Tiltakets art: Riving og bygging av ny kai og sjøbu (fritidsbolig)
Tiltakshaver: Jan H. Hovde

1. Sakens bakgrunn og innhold

Saken har sin bakgrunn i Deres søknad om bygging av ny kai og sjøbu i Ansteinsundet, gbnr. 74/12, som ble behandlet av Roan kommune ved formannskapet som planutvalg den 3. juli 2008 i sak 43/08. Planutvalget fattet den 3. juli 2008 følgende vedtak i sak 43/08:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider på gbnr. 74/12 Nonsmatholet.
2. Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av byggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. Betingelser for ny søknad:

I tillegg til plan – og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:

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

4. 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.

Planutvalgets vedtak av 3. juli 2008 ble påklaget av Dem i brev av 1. august 2008. Planutvalget behandlet klagen i møte den 3. september 2008, og fattet følgende vedtak:

1. Roan formannskap som planutvalg aksepterer under tvil at klagen er framsatt rettidig. Dette begrunnet med at det var ferietid og at saken har prinsipiell betydning.
2. Planutvalget kan ikke se at opplysninger framkommet i tiltakshavers klage av 01.08.08 bringer nye momenter inn i saken og som ikke var kjent ved planutvalgets behandling i møte 03.07.08, sak 43/08.
3. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 43/08 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør- Trøndelag for videre behandling.

Den 29. januar 2009 stadfestet Fylkesmannen i Sør- Trøndelag Roan kommunes vedtak av 3. juli 2008,

Den 1. april 2009 fremmet De søknad om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 7, for oppføring av kai og sjøbu på eiendommen Nonsmatholet, gbnr. 74/12, med en høyde på 3,24 meter tilsvarende høyden på det påbegynte tiltaket. Planutvalget behandlet dispensasjonssøknaden den 6. august 2009 (sak 09/63). Søknaden ble avslått på grunnlag av at kommunen ikke kunne se at det var godtgjort slike særlige grunner for dispensasjon som plan- og bygningsloven § 7 foreskriver. De påklaget avslaget på dispensasjonssøknaden i brev av 28. august 2009. Klagen ble behandlet av planutvalget den 21. oktober 2009 (sak 09/86). Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt til Fylkesmannen i Sør- Trøndelag for videre behandling. Fylkesmannen fattet endelig avgjørelse i saken den 2. februar 2010, hvoretter Roan kommunes vedtak av 6. august 2009 i sak nr. 09/63 ble stadfestet.

2. Begrunnelse for varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Konsekvensen av at fylkesmannen stadfester Roan kommunes vedtak av 6. august 2009 i sak nr. 09/63, om å ikke innvilge dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet med gbnr. 72/12 tilsvarende en høyde på 3,24 meter, er at tiltaket er i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsundet.

Kommunen har ikke registrert ny byggesøknad fra Dem i tråd med kommunens vedtak av 3. juli 2008 i sak 43/08.

Roan kommune finner følgelig, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 113 og 116 a, å måtte varsle om pålegg om retting og tvangsmulkt med sikte på å få brakt forholdet i lovlige former.

3. Forhåndsvarsel om pålegg om retting

I henhold til plan- og bygningsloven § 113 kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Plan- og bygningsloven § 113 har følgende ordlyd:

"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, herunder forbud

mot fortsatt virksomhet. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve hjelp av politiet for gjennomføring av pålegg om stansing av arbeidet eller opphør av bruk. Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse og gis opplysning om at vedtaket vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke reise søksmål etter denne paragraf før forelegg etter § 114 er utferdiget."

I henhold til forvaltningsloven § 16, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndighetene med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113, vil fatte vedtak om pålegg om retting, herunder fjerning av ulovlig utført byggearbeid, dersom forholdet ikke er brakt i lovlige former ved å tilbakeføre tiltaket innen 7. juni 2010. Dette innebærer at ulovlig oppført kai og sjøbu på gbnr. 74/12 må fjernes innen ovennevnte frist.

Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig dersom tiltaket blir rettet.

4. Forhåndsvarsel om tvangsmulkt

I henhold til plan- og bygningsloven § 116 a kan plan- og bygningsmyndighetene, ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg. Plan- og bygningsloven § 116 a har følgende ordlyd:

"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten kan fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper da fra fristoversittelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke er fastsatt samtidig med pålegg, kan det ved overtredelse av pålegget fastsettes ny frist. Det kan fastsettes at mulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, og/eller at den ilegges som et engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg. Vedkommende myndighet kan nedsette eller frafalle pålagt mulkt når særlige grunner taler for det."

I henhold til forvaltningsloven § 16, gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i plan- og bygningsloven § 116 a, vil bli fattet vedtak om ilegging av tvangsmulkt dersom ulovlig utført byggearbeid ikke er fjernet innen den 7. juni 2010.

5. Ny søknad

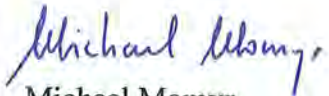
Hensett til kommunens veiledningsplikt, jf. forvaltningsloven § 11, underrettes De herved om at De har anledning til å sende inn ny byggesøknad om oppføring av kai og sjøbu på eiendommen Nonsmatholet med gbnr. 74/12. Det gjøres også oppmerksom på at det i Roan kommunes vedtak av 3. juli 2008, i tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser, ble satt følgende betingelser for ny søknad:

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

6. Deres rettigheter

De har rett til å uttale Dem før pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt fattes, og frist for dette settes til den 10. mai 2010, jf. forvaltningsloven § 16.

Med hilsen



Michael Momyr
Rådmann

Kopi: Fylkesmannen i Sør- Trøndelag
Formannskapet som planutvalg

OK 47

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

Roan kommune

7180 ROAN

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth*

*I kontorfelleskap
Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 10. mai 2010

Deres ref:
10237/2010/MMI

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post:kuvås@abkr.no)

BEMERKNINGER OM FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG OM RETTING MV

Jeg viser til Roan kommunes forhåndsvarsel til Jan H. Hovde vedrørende hans kai/brygge på gnr 74 bnr 12 i Roan kommune.

Hovde arbeider med en ny søknad for oppføring av brygge og har i denne forbindelse kontaktet rådgivende ingeniørfirma for bistand. Den nye tekniske forskrift kan ha betydning for søknaden og det tar noe tid for å vurdere dette.

Ny søknad vil etter alt å dømme bli sendt i løpet av kommende måned.

Det bes om at rettefristen utsettes inntil den nye søknaden er vurdert. I første omgang bes rettefristen utsatt til 1. august. Ved innsendelse av ny søknad vil en be om at fristen utsettes ytterligere.

Med vennlig hilsen


Harald Kuvås
advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt.23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@abkr.no

www.abkr.no

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

Adv. Ole H. Bondahl
 Adv. Harald Kuvås
 Adv./siv.øk. Per Refseth

Roan kommune

7180 ROAN

I kontorfelleskap
 Adv. Trine W. Strømman

Trondheim, 7. juni 2010

Deres ref:

Vår ref:
 12741

Ansvarlig advokat:
 Harald Kuvås
 (E-post:kuvås@abkr.no)

BEMERKNINGER TIL FORHÅNDSVARSEL - HOVDE - UTSATT FRIST

Jeg viser til mitt brev av 10. mai i anledning forhåndsvarsel til Jan H. Hovde. Jeg har ikke mottatt svar på mitt brev.

Jeg ber Deres skriftlige bekreftelse på at rettefristen er utsatt som omsøkt.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
 advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
 Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
 Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
 Postboks 973
 7100 Roan

BESØKSADRESSE:
 Kjøpmannsgt 23
 7100 Roan

TELEFON:
 73 80 72 10

TELEFAKS:
 73 80 72 11



MELDING OM VEDTAK

Jan H. Hovde

Valentinlystveien 7
7051 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
19385/2010//6MMI

Dato
14.06.2010

Saksnr: 40/10

PÅLEGG OM RETTING - ILEGGELSE AV TVANGSMULKT, JFR. PLBL §§ 113 OG 116A.

Roan formannskap som planutvalg behandlet overnevnte sak i møte 10.06.10, sak 40/10, der følgende vedtak ble fattet:

Roan formannskap som planutvalg avslår søknaden fra Jan H. Hovde om utsettelse av fristen for å foreta oppretting av ulovlig byggearbeider i Nonsmatholet, gnr. 72/12 som fastsatt i forhåndsvarselet av 7. april 2010.

Med hjemmel i plbl. § 113 første ledd pålegges Jan H. Hovde å rette opp de ulovlig utførte byggearbeidene i tråd med vedtaket i planutvalget 3. juli 2008 i sak 43/08. Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 15. juli 2010. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig og med evt. Fotodokumentasjon når arbeidet er utført.

Med hjemmel i plbl § 116a ilegges Jan H. hovde en løpende dagmulkt på kr. 500,- inntil forholdene er rettet opp i henhold til vedtak i sak 43/08. Mulkten løper fra den 16. juli 2010 og fram til bygningsmyndighetene i Roan har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet.

Saksutredning følger vedlagt.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen


Åshild Irene Haukenes
Sekretær

Kopi: Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
10/40	Roan formannskap som planutvalg	10.06.2010

Saksbehandler: Michael Momyr

PÅLEGG OM RETTING - ILEGGELSE AV TVANGSMULKT, JF PLBL §§ 113 OG 116 A.

Vedlegg:

1. Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, brev av 7.4.2010
2. Brev fra advokat Kuvås, 10.5.2010

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken har sin bakgrunn i søknad om bygging av ny kai og sjøbu i Ansteinsundet, gbnr. 74/12, fra Jan H. Hovde som ble behandlet av Roan kommune ved formannskapet som planutvalg den 3. juli 2008 i sak 43/08. Planutvalget fattet den 3. juli 2008 følgende vedtak i sak 43/08:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider på gbnr. 74/12 Nonsmatholet.
2. Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av byggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. Betingelser for ny søknad:

I tillegg til plan – og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:

- a) Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
 - b) Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekke.
 - c) Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på gbnr. 74/12 med bygningsmessige tiltak.
4. 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.

Planutvalgets vedtak av 3. juli 2008 ble påklaget av Hovde i brev av 1. august 2008. Planutvalget behandlet klagen i møte den 3. september 2008, og fattet følgende vedtak:

1. *Roan formannskap som planutvalg aksepterer under tvil at klagen er framsatt rettidig. Dette begrunnet med at det var ferietid og at saken har prinsipiell betydning.*
2. *Planutvalget kan ikke se at opplysninger framkommet i tiltakshavers klage av 01.08.08 bringer nye momenter inn i saken og som ikke var kjent ved planutvalgets behandling i møte 03.07.08, sak 43/08.*
3. *Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 43/08 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør- Trøndelag for videre behandling.*

Den 29. januar 2009 stadfestet Fylkesmannen i Sør- Trøndelag Roan kommunes vedtak av 3. juli 2008.

Den 1. april 2009 fremmet Hovde søknad om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 7, for oppføring av kai og sjøbu på eiendommen Nonsmatholet, gbnr. 74/12, med en høyde på 3,24 meter tilsvarende høyden på det påbegynte tiltaket. Planutvalget behandlet dispensasjonssøknaden den 6. august 2009 (sak 63/09). Søknaden ble avslått på grunnlag av at kommunen ikke kunne se at det var godtgjort slike særlige grunner for dispensasjon som plan- og bygningsloven § 7 foreskriver. Hovde påklaget avslaget på dispensasjonssøknaden i brev av 28. august 2009. Klagen ble behandlet av planutvalget den 21. oktober 2009 (sak 86/09). Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt til Fylkesmannen i Sør- Trøndelag for videre behandling. Fylkesmannen fattet endelig avgjørelse i saken den 2. februar 2010, hvorefter Roan kommunes vedtak av 6. august 2009 i sak nr. 63/09 ble stadfestet.

Gjeldende vedtak er dermed:

1. *Planutvalget innvilger ikke dispensasjon etter pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr. 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har, 324 cm. Planutvalget fastholder at den påbegynte kai må senkes med 50 cm.*
2. *Det har ikke framkommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurderinger av saken. Planutvalget har vektlagt at tiltak skal skje innenfor rammen av den omforente og godkjente bebyggelsesplanen som er et godt virkemiddel til å bevare og videreutvikle Ansteinsundet.*

Begrunnelsen for at fylkesmannen har stadfestet Roan kommunes vedtak av 6. august 2009 i sak nr. 09/63, om å ikke innvilge dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet med gbnr. 72/12 tilsvarende en høyde på 3,24 meter, er at tiltaket er i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsundet.

Kommunen har heller ikke registrert ny byggesøknad fra Hovde i tråd med kommunens vedtak av 3. juli 2008 i sak 43/08.

Basert på ovenstående ble Jan H. Hovde, den 7. april 2010 gitt forhåndsvarsel om pålegg om retting, herunder fjerning av ulovlig utført byggearbeid, og ilegging av tvangsmulkt i medhold av forvaltningsloven § 16 for det tilfellet at forholdet ikke ble brakt i lovlige former ved å tilbakeføre tiltaket innen 7. juni 2010. I tillegg ble Hovde, under henvisning til Roan kommunes vedtak av 3. juli 2008, orientert om adgangen til å fremsette ny byggesøknad.

Hovde ble gitt en frist til å uttale seg før pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt fattes, til den 10. mai 2010.

DOK 49

Det har ikke innkommet ny byggesøknad fra Jan H. Hovde. Hovde har imidlertid, ved brev av 10. mai 2010 fra advokat Harald Kuvås orientert kommunen om at han arbeider med en ny søknad for oppføring av brygge, og har i den forbindelse kontaktet rådgivende ingeniørfirma for bistand. Det er også vist til at den nye tekniske forskriften kan ha betydning for søknaden, og at det tar noe tid å vurdere dette. I henhold til brevet vil ny søknad etter alt å dømme bli sendt i løpet av kommende måned. Basert på at ny søknad antas å bli fremsatt, anmodes det om en utsettelse av rettefristen til den 1. august 2010. I tillegg varsles det om at Hovde ved innsendelse av ny søknad vil be om en ytterligere fristutsettelse. Kommunen kan ikke se å ha mottatt ytterligere bemerkninger til forhåndsvarsel vedrørende vedtak om retting og ilegging av tvangsmulkt.

Vurdering:

Samtlige kommunale vedtak i denne saken fastslår at byggearbeidene til Jan H. Hovde er ulovlige og i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsundet. Vedtakene er stadfestet gjennom Fylkemannens ankebehandlinger, senest 2. februar 2010. Kommunen har ikke registrert at tiltaket er rettet, og det er heller ikke registrert ny søknad fra Jan H. Hovde i samsvar med kommunens vedtak av 3. juli 2008 i sak 43/08. I og med at tiltaket er i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsundet, vurderes det dit hen at vedtak om pålegg om retting av tiltaket bør fattes i medhold av plbl. § 113.

Som et virkemiddel i plan- og bygningsloven for å få gjennomført vedtak i ulovlighetssaker, er det i § 116 a gitt hjemmel for ilegging av tvangsmulkt. Slik tvangsmulkt kan ilegges i form av en dagmulkt som løper fra den dag det konstateres at vedtak om retting ikke blir fulgt og frem til kommunen mottar dokumentasjon på at tiltaket er rettet. Slik dagmulkt anses rimelig og hensiktsmessig i foreliggende sak for det tilfellet at pålegg om retting fortsatt ikke etterkommes, jf. plbl. § 116 b. En passende dagmulkt foreslås fastsatt til kr. 250,-.

Jan H. Hovde har ved brev av 10. mai 2010 fra advokat Harald Kuvås anmodet kommunen om en utsettelse av fristen for å rette tiltaket før det fattes vedtak om retting og ilegging av tvangsmulkt.

I forhåndsvarsel om retting og ilegging av tvangsmulkt er Jan H. Hovde er gitt en romslig frist til å foreta retting av det ulovlige tiltaket eller sende inn ny søknad i samsvar med kommunens vedtak av 3. juli 2008, før kommunen effektuerer varselet og fatter vedtak om retting og ilegging av tvangsmulkt.

Videre kan det konstateres det at det foreløpig ikke er innkommet ny byggesøknad fra Jan H. Hovde. Basert på brev av 10. mai 2010 fra advokat Kuvås antas en søknad å foreligge i løpet av juni 2010. Det er således uklart når ny byggesøknad vil bli fremsatt for kommunen. Det kan heller ikke sees at ny teknisk forskrift skal gi grunnlag for en ytterligere utsettelse av fristen for å rette tiltaket før vedtak om retting og ilegging av tvangsmulkt fattes. For det tilfellet at ny søknad blir fremmet, vil denne bli behandlet på vanlig måte basert på det til enhver tid gjeldende regelverk.

På grunn av at det ikke har kommet inn ny søknad fra Hovde innen den fastsatte fristen, samt at det er uklart når en evt. ny søknad vil bli fremsatt, vurderes det dit hen at det ikke bør gis en utsettelse av fristen for å rette tiltaket før vedtak om retting og ilegging av tvangsmulkt fattes. For at Jan H. Hovde skal kunne gis rimelig tid til å områ seg og rette tiltaket i henhold til det vedtak som nå blir fattet av formannskapet, bør det imidlertid gis en rimelig frist til å rette tiltaket før tvangsmulkten effektueres. Det foreslås derfor at formannskapet fatter vedtak

om at rettingsarbeidene skal være gjennomført innen den 15. juli 2010, og at dagmulkt løper fra den 16. juli 2010 og frem til bygningsmyndighetene har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet.

DOK 49

Rådmannens innstilling:

Roan formannskap som planutvalg avslår søknaden fra Jan H. Hovde om utsettelse av fristen for å foreta oppretting av ulovlige byggearbeider i Nonsmatholet, gnr 72/12 som fastsatt i forhåndsvarselet av 7. april 2010.

Med hjemmel i plbl. § 113 første ledd pålegges Jan H. Hovde å rette opp de ulovlig utførte byggearbeidene i tråd med vedtaket i planutvalget 3. juli 2008 i sak 43/08. Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 15. juli 2010. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig og med evt. fotodokumentasjon når arbeidet er utført.

Med hjemmel i plbl. § 116a ilegges Jan H. Hovde en løpende dagmulkt på kr 250,- inntil forholdene er rettet opp i henhold til vedtak i sak 43/08. Mulkten løper fra den 16. juli 2010 og frem til bygningsmyndighetene i Roan har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet.

Saksprotokoll i Roan formannskap som planutvalg - 10.06.2010

Behandling:

Forslag framsatt av formannskap som planutvalg:

Beløpet endres til kr. 500,-.

Innstilling samt framsatt forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Roan formannskap som planutvalg avslår søknaden fra Jan H. Hovde om utsettelse av fristen for å foreta oppretting av ulovlige byggearbeider i Nonsmatholet, gnr 72/12 som fastsatt i forhåndsvarselet av 7. april 2010.

Med hjemmel i plbl. § 113 første ledd pålegges Jan H. Hovde å rette opp de ulovlig utførte byggearbeidene i tråd med vedtaket i planutvalget 3. juli 2008 i sak 43/08. Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 15. juli 2010. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig og med evt. fotodokumentasjon når arbeidet er utført.

Med hjemmel i plbl. § 116a ilegges Jan H. Hovde en løpende dagmulkt på kr 500,- inntil forholdene er rettet opp i henhold til vedtak i sak 43/08. Mulkten løper fra den 16. juli 2010 og frem til bygningsmyndighetene i Roan har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet.

Rett utskrift.

Roan kommune, 14.06.10

Åshild Hauknes

sekretær

A. Hauknes

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

*Adv. Ole H. Bondahl
 Adv. Harald Kuvås
 Adv./siv.øk. Per Refseth*

Roan kommune

7180 ROAN

*I kontorfelleskap
 Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 2. juli 2010

Deres ref:
19385/2010/MMI

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
 Harald Kuvås
 (E-post:kuvås@abkr.no)

KLAGE PÅ VEDTAK – AVSLAG PÅ SØKNAD OM UTSETTELSE OG ILEGGELSE AV TVANGSMULKT – JAN H. HOVDE

Jeg viser til kommunens vedtak mottatt den 16. juni vedrørende pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt.

Kommunen har gitt Hovde to valg:

1. Rive det påbegynte arbeidet
2. Søke på nytt med reduksjon i høyden på 50 cm for kai med tilhørende isolerte sjøbu.

I dette må det ligge at kommunen ikke vil kreve riving dersom ny søknad i samsvar med tidligere krav etterkommes.

Det ble ved brev herfra varslet at det ble arbeidet med ny søknad, og det ble søkt om utsettelse av rettefristen til 1. august ved brev av 10. mai. I det jeg ikke mottok noen tilbakemelding fra kommunen etterlyste jeg svar fra kommunen ved brev av 7. juni.

Det fremgår av saksfremlegget at kommunen ikke kan se at teknisk forskrift ikke gir grunnlag for ny utsettelse. **Kravene i ny teknisk forskrift er av avgjørende betydning for søknaden, idet kravene i forskriften gjør at kaien med tilhørende fritidshus ikke kan senkes 50 cm.** Det vises til Hoveds søknad som sendes inn i kommende uke og vedlagte vurdering fra Rambøll.

Kaien har stått der som den står i dag siden sommeren 2008, slik at det kan umulig være noe som haster ved å få fjernet det påbegynte arbeidet med oppføring av kaien. Likeledes er det klart at den nye byggeforskriften, jf Rambølls vurdering, må få avgjørende betydning for kommunens vurdering av søknaden. Vedtaket er således klart urimelig, idet kommunen klarligvis ikke kan kreve at Hovde søker om et prosjekt som vil være i strid med

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
 Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
 Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
 Postboks 973
 7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
 Kjøpmannsgt 23
 7010 Trondheim

TELEFON:
 73 80 72 10

TELEFAKS:
 73 80 72 11

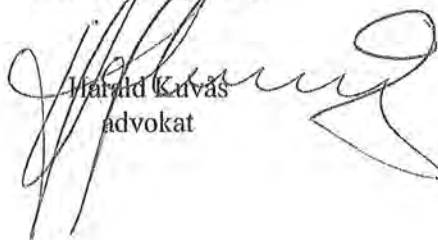
OK 50

byggeforskriften. Likeledes er det urimelig å opprettholde et krav om riving, idet det foreligger nye krav som må få betydning for kommunens vurdering av Hovdes søknad.

Subsidiært skal bemerkes at økningen fra kr 250 pr dag til kr 500 pr dag, fremstår helt ubegrunnet, og etter det jeg forstår ikke i samsvar med praksis i slike saker og er urimelig høyt.

På ovennevnte bakgrunn påklages vedtaket. Det bes om at klagen gis oppsettende virkning.

Med vennelig hilsen


Harald Kuvås
advokat

Vedlegg: Rambølls notat

DOK 51

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 10.07.10

Ny byggesøknad – Plassering av brygge Ansteinsundet 74/12 – signerte originaler.

Jeg viser til adv. Harald Kuvås oversendelse av samme byggesøknad i brev av 07.07.10, og vedlegger som avtalt samme søknad i original og med signaturer.

Følgende dokumenter er vedlagt søknaden:

- 1 Oversendelsesbrev fra Rambøll av 25.06.10
- 2 Byggeblankett 5174 – byggesøknad datert 02/10.07.10 (2)
- 3 Gjenpart av nabovarsel datert 02.07.10
- 4 Kvittering for utsendt nabovarsel med signert poststempel 02.07.10
- 5 Gjennomføringsplan (Blankett 5185)
- 6 Samsvarserklæring (Blankett 5148)
- 7 Situasjonsskart i målestokk 1:1000
- 8 Plan for oppbygging av kai og bu datert 24.01.08
- 9 Plantegning av 26.12.07
- 10 Plantegning hems av 26.12.07
- 11 Snittegning av 26.12.07 med revidert høyde raft
- 12 Fasade syd av 26.12.07 med revidert høyde raft
- 13 Fasade nord av 26.12.07 med revidert høyde raft
- 14 Fasade vest av 26.12.07 med revidert høyde raft
- 15 Fasade øst av 26.12.07 med revidert høyde raft
- 16 Notat vurdering vannstand fra Rambøll av 14.06.10 (7)

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Vedlegg: 23 sider

• Tlf. med Tone Asuelano 09.08.
Info om event. presseopplag

• TENNIS SJEF fra juli 2010: ~~REVIS~~
RUME KNUTZEN Tlf. 72510095/95248448

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

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

*Adv. Ole H. Bondahl
 Adv. Harald Kuvås
 Adv./siv.ok. Per Refseth*

Roan kommune

7180 ROAN

*I kontorfelleskap
 Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 7. juli 2010

Deres ref:

Vår ref:
 12741

Ansvarlig advokat:
 Harald Kuvås
 (E-post:kuvås@abkr.no)

BYGGESØKNAD – gnr:74 bnr: 12 - Jan H. Hovde

Som varslet i mitt brev av 10. mai har Hovde engasjert Rambøll for bistand i forbindelse med ny byggesøknad.

Kommunen har stilt vilkår for ny byggesøknad, blant annet at kai skal senkes 50 cm i forhold til den påbegynte. Kravet om at kaien skal senkes 50 cm er vurdert av Rambøll. Rambøll har utarbeidet et notat om dette spørsmålet som ligger ved søknaden. De øvrige vilkår er etterkommet, jf Rambølls søknad.

Som det fremkommer av Rambølls rapport er kravet om å senke kaien 50 cm ikke i samsvar med kravet i byggeforskriften § 7-2 av 2010. Søkers opplysninger i forbindelse med tidligere innsendt søknad, bl.a. anbefalinger fra Kystverket er i samsvar med Rambølls anbefaling og den nå vedtatte forskrift.

Rambøll er på bakgrunn av kommunens tidligere uttalelser bedt om å vurdere alternative bygningsmessige løsninger for å sikre mot uheldige skader, jf innledningen i Rambølls notat. Som det fremkommer av Rambølls vurderinger synes det ikke å foreligge noe alternativ byggeteknisk løsning for å hindre vanninntrengning slik som antydnet av kommunen tidligere.

Jeg forutsetter at kommunen verken kan eller ønsker å opprettholde vilkår som vil lede til at ny bebyggelse vil være i strid med byggeforskriften. Jeg antar kommunen legger til grunn at søknaden trenger dispensasjon for innvilgelse. Dette til tross for at det er vanskelig å se at en kai og tilhørende bebyggelse som vil komme høyere enn opprinnelig, vil innebære et brudd på områdets kulturhistoriske karakter idet høydevariasjon synes å være typisk for området.

Det foreligger klart grunnlag for dispensasjon idet byggeforskriften krever en slik høyde som omsøkt. I denne forbindelse viser jeg til Fylkesmannens uttalelser i tidligere klagesak om

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
 Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
 Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
 Postboks 973
 7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
 Kjøpmannsgt.23
 7013 Trondheim

TELEFON:
 73 80 72 10

TELEFAKS:
 73 80 72 11

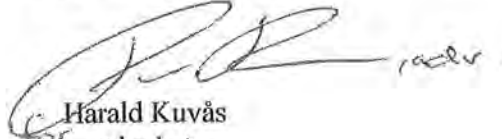
post@abkr.no

www.abkr.no

betydningen av statlige retningslinjer som grunnlag for dispensasjon. Endringen i forskriften må klarligvis oppfylle kravet til en statlig retningslinje.

Rambølls byggesøknad følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at underskriften fra tiltakshaver Hovde mangler da han per tiden er utenlands. Dokumentet med Hovdes underskrift vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat

Vedlegg: Rambølls byggesøknad med vedlegg

DOK 51

Jan H Hovde
Valentinlystveien 7
7051 Trondheim

BYGGESØKNAD ANNSTEINSUNDET

Vedlagt følger søknad for brygge/sjøbu ved Nonsmatholet, gbnr 72/12.

Steder som skal underskrives, er merket med gul lapp.

Med vennlig hilsen

Unni T. Horne
Unni T Horne
Sivilingenør

D +47 32254551
M +47 93243023
unni.horne@ramboll.no

Dato 2010-07-05

Rambøll
Torgeir Vraas plass 4
Pb 2394 Strømsø
NO-3003 DRAMMEN

T +47 32 25 45 00
F +47 32 25 45 01
www.ramboll.no

Vår ref. uth

Roan kommune
7180 ROAN

BYGGESAK 74/12 – plassering av brygge

Vi viser til tidligere byggesak vedrørende oppbygging av brygge på eiendom 74/12.

Dato 2010-06-25

Kommunen har i sitt vedtak i sak 43/08 gitt krav om ny søknad for tiltaket og gitt tre betingelser:

1. Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte
2. Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,2 m fra kaidekke.
3. Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenom tomtegrensen på 75/12 med bygningsmessige tiltak.

Rambøll
Torgelr Vraas plass 4
Pb 2394 Strømsø
NO-3003 DRAMMEN

T +47 32 25 45 00
F +47 32 25 45 01
www.ramboll.no

Vedlagt følger søknad om plassering av brygge i henhold til utført areal og koter. Til grunn for den nye søknaden legges Byggeteknisk forskrift TEK10. Med bakgrunn i denne, opprettholdes ønske om å beholde den utførte høyde på kai. Som underlag og begrunnelse, vedlegges rapport R-not-001. For betingelse 2 endres tegninger, slik at betingelse oppfylles. For betingelse 3 vil tinglyst erklæring kunne bli ettersendt. Eventuelt kan kommunen videreføre dette kravet som en betingelse i forhold til brukstillatelse/ferdigattest.

Vår ref. uth

Tiltaket er nabovarslet og eventuelle nabomerknader vil bli behandlet og ettersendt søknaden. Da arbeidene med brygga allerede er utført, anser vi fra tidligere sak, at søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger for Jan H. Hovde, og for UTF Kjell Arne Viken gjelder, og tidligere søknad for disse opprettholdes.

Med vennlig hilsen

Unni T Horne
Sivilingeniør

D +47 32254551
M +47 93243023
unni.horne@ramboll.no



Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

BYGGBLANKETT 5174

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
- Ett-trinns søknadsbehandling
- Rammertilatelse

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) _____ Kommunens saksnr. _____

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)
Roan Kommune

7180 ROAN

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei
Hvis ja, skal søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	74	12				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Nonsmatholet				7180	ROAN

Planlagt bruk/formål Bolig Garasje Annet: Brygge

Beskriv _____ Bygn. typekode (jf. s. 2) _____

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)
		<input checked="" type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring *)	Vesentlig endring av tidligere drift	
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg
	Bygn.tekniske inst. **)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av bolighen.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	Sammenføyning	
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	Reklame, skilt, innretning e.l.	
	Eiendomsdeling ***)	<input type="checkbox"/> Deling *)	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter delingsloven. Hjemmelinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (byggblankett 5175)	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan - bygning/elendom	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 7	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 2	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB (Matrikkelen)	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 -	<input type="checkbox"/>

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. XVIII og XIX og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uniktige opplysninger.

Underskrifter

<p>Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket</p> <p>Foretak: Rambøll Norge AS Organisasjonsnr.: 915251293</p> <p>Adresse: Postboks 2394 Strømsø</p> <p>Postnr.: 3003 Poststed: DRAMMEN</p> <p>Kontaktperson: Unni T Home Telefon: 32254500 Mobiltelefon: 93243023</p> <p>E-postadresse: unni.horne@ramboll.no Telefaks: 32254502</p> <p>Dato: 2/7-2010 Underskrift: Unni T Home</p> <p>Gjentas med blokkbokstaver: Unni T Home</p>	<p>Tiltakshaver</p> <p>Navn: Jan H. Hovde</p> <p>Adresse: Valentinlystveien 7</p> <p>Postnr.: 7051 Poststed: TRONDHEIM</p> <p>Eventuelt organisasjonsnr.:</p> <p>E-postadresse: jan@ohovde.as Telefon (dagtid): 92248733</p> <p>Dato: 10.07.2010 Underskrift: </p> <p>Gjentas med blokkbokstaver: Jan H Hovde</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bygningstypekoder
BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3–4 boliger	Stor boligbygning 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap *	Fritidsbygning 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning Kole, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og liknende 172 Skogs- og utmarkskole, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig 183 Naust, båthus, sjøbu Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Annet

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning * KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning 449 Annen veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-, feriehus 523 Appartement 524 Camping-/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning * KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- og ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter * HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning * Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning *	Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museum-/biblioteksbygning * *) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger	FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Polltstasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i §94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
Roan Kommune

7180 ROAN

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
74	12		
Eiendommens adresse Nonsmtholet			
Postnr	Poststed		
7180	ROAN		
Eier/fester			

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes til kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade
<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Skilt	<input type="checkbox"/> Eiendomsdeling eller bortfeste
<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Dispensasjoner
<input type="checkbox"/> Annet Beskriv		

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
 Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.
 (Kopi kan sendes kommunen)

Ansvarlig søkers adresse
 Rambøll Norge AS, Postboks 2394 Strømsø, 3003 DRAMMEN

E-postadresse
 unni.horne@ramboll.no

Det varsles herved om

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

Driftsbygning i landbruket pbl §81

Mindre byggearbeid

Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
 Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varselet er sendt.

Kommunens adresse
 Roan Kommune, . 7180 ROAN

Beskriv nærmere hva nabovarsel gjelder

Plassering av brygge

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	# -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Sted Drammen	Dato 27-2010	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker) Unni Horne
Telefon 32254500	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver UNNI HORNE




C2 DOK 51

Kvittering for nabovarsel

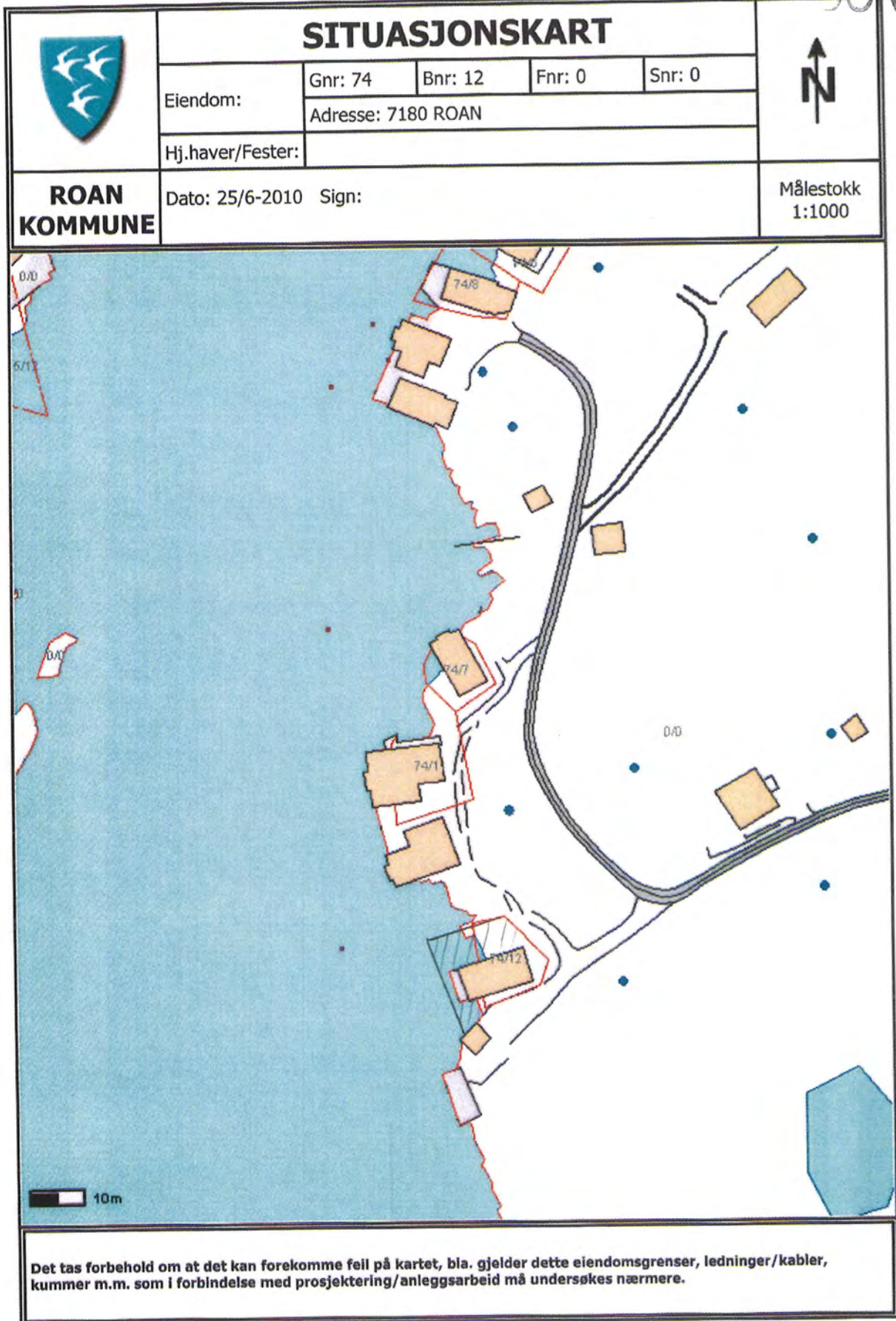
Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				Adresse	
Gnr. 74	Bnr. 12	Festenr.	Seksjonsnr.	Nonsmatholet	
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendoms eiers/fester	
Gnr. 74	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Edel StallvikFrigård	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr. 7160	Poststed BJUGN	Denne del klistres på kvittering g.nr. RR 1558 6872 5 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltak					
Gnr. 74	Bnr. 1,2,3,4,5	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Asmund Lindbak	
Adresse				Adresse Roan	
Postnr.	Poststed	Postnr. 7180	Poststed ROAN	Denne del klistres på kvittering nr. RR 1558 6873 4 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltak					
Gnr. 74	Bnr. 1,2,3,4,5	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Olav Lindbak	
Adresse				Adresse Lysøysund	
Postnr.	Poststed	Postnr. 7168	Poststed LYSØYSUNDET	Denne del klistres på kvittering s reg.nr. RR 1558 6874 8 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltak					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltak					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltak					
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltak					

Det er pr dags dato innlevert rekommandert sending til overnevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 3-As Sign. 





Gjennomføringsplan

Elendom/ byggested	Gnr. 74	Bnr. 12	Festeh. nr.	Søkel.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Signatur, ansv. søker	Dato	Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side	
Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (1 hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)							Adresse Nonsmatholet		Postnr. 7100	Poststed Raan	6 1	av

Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett	Tiltaks-klasse	Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring erstattes med dato når denne foreligger					Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
				Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/eff-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdiggjest	(9)	
PRO	Brygge og sjøbu	1	Jan H. Hovde	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
UTF	Brygge og sjøbu	1	Kjell Arne Viken	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	

DOK 51

DOK 51
G2

Samsvarserklæring
Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.
-------------------	-------------

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	74 12						
Adresse				Postnr.	Poststed		
Nonsmatholet				7180	ROAN		

Foretak	
Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Jan H. Hovde	

Ansvarsrett gitt dato	Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet
8.3.2008	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Ansvarsområde	
Hentet fra søknad om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF)
	Beskrivelse av ansvarsområde
	PRO Personlig ansvarsrett - selvbygger. Hele tiltaket.

Ansvarlig for prosjektering:	
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:	
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	<input type="checkbox"/> Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:	
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest	
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning. Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	
<input type="checkbox"/> Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest	

Bekreftelser	
Det bekreftes at kvalitetssikring er utført og dokumentert i h	
<input checked="" type="checkbox"/>	Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10
<input type="checkbox"/>	Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon
<input type="checkbox"/>	Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag

Signatur



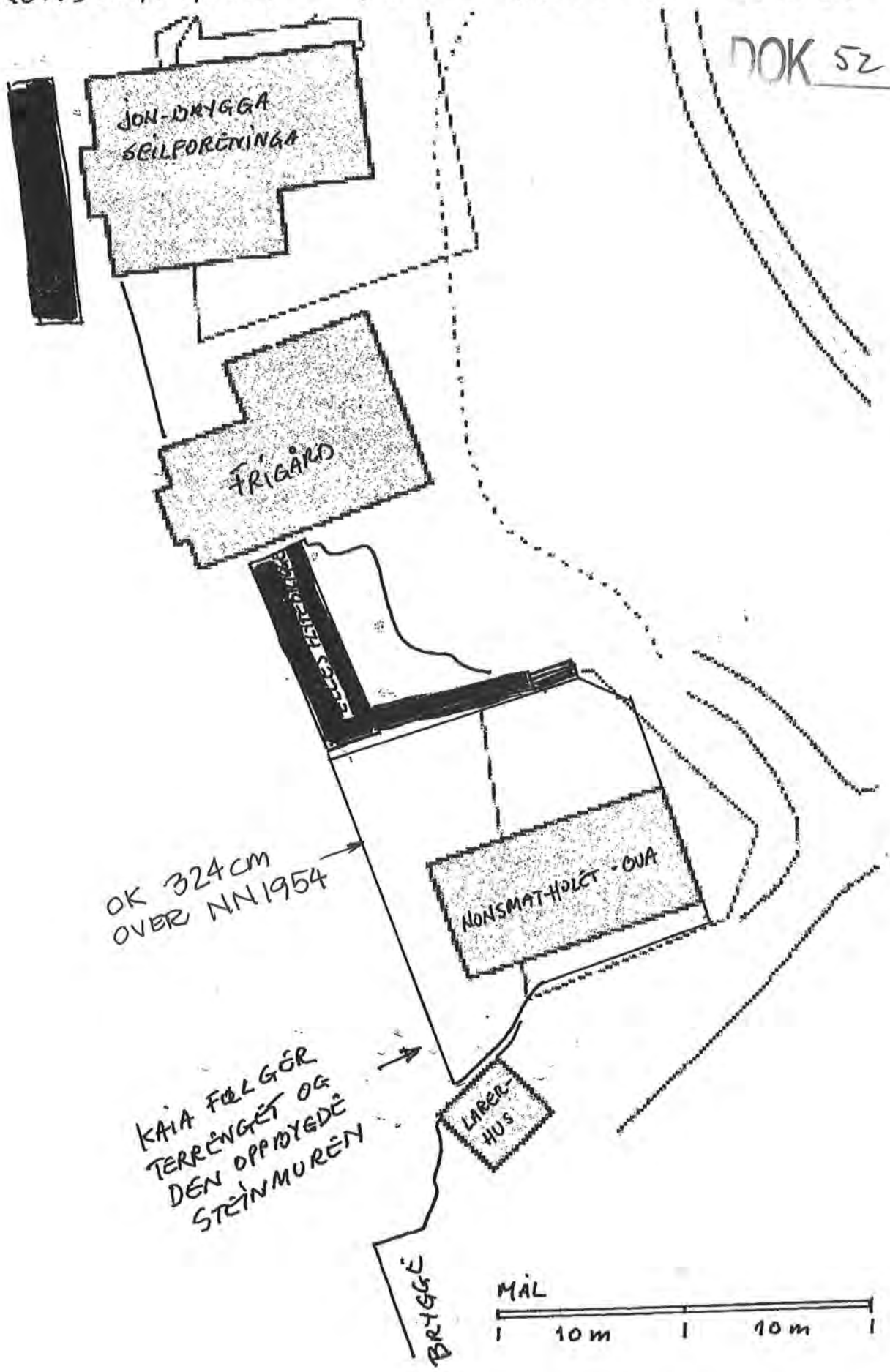
Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i p gitt uriktige opplysninger.	
Dato	Gjentas med blokkbokstaver



an medføre reaksjoner dersom det er

PLAN FOR OPPBYGGING AV KAI OG BU
PÅ NONSMATHOLET - ANSTEINSUNDET. 24.01.08

DOK 52



EM

DOK 52

M 1:50

FØR DISSEN ENTWURF WIRD JEDLICHER GESETZLICH VORGESCHRIEBENER RECHTSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. DESHALB DARF DIESEN ENTWURF NICHT ABWICHELND, VERÄNDERLICH, DRITTEN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANGENEWENDE BENUTZT WERDEN.

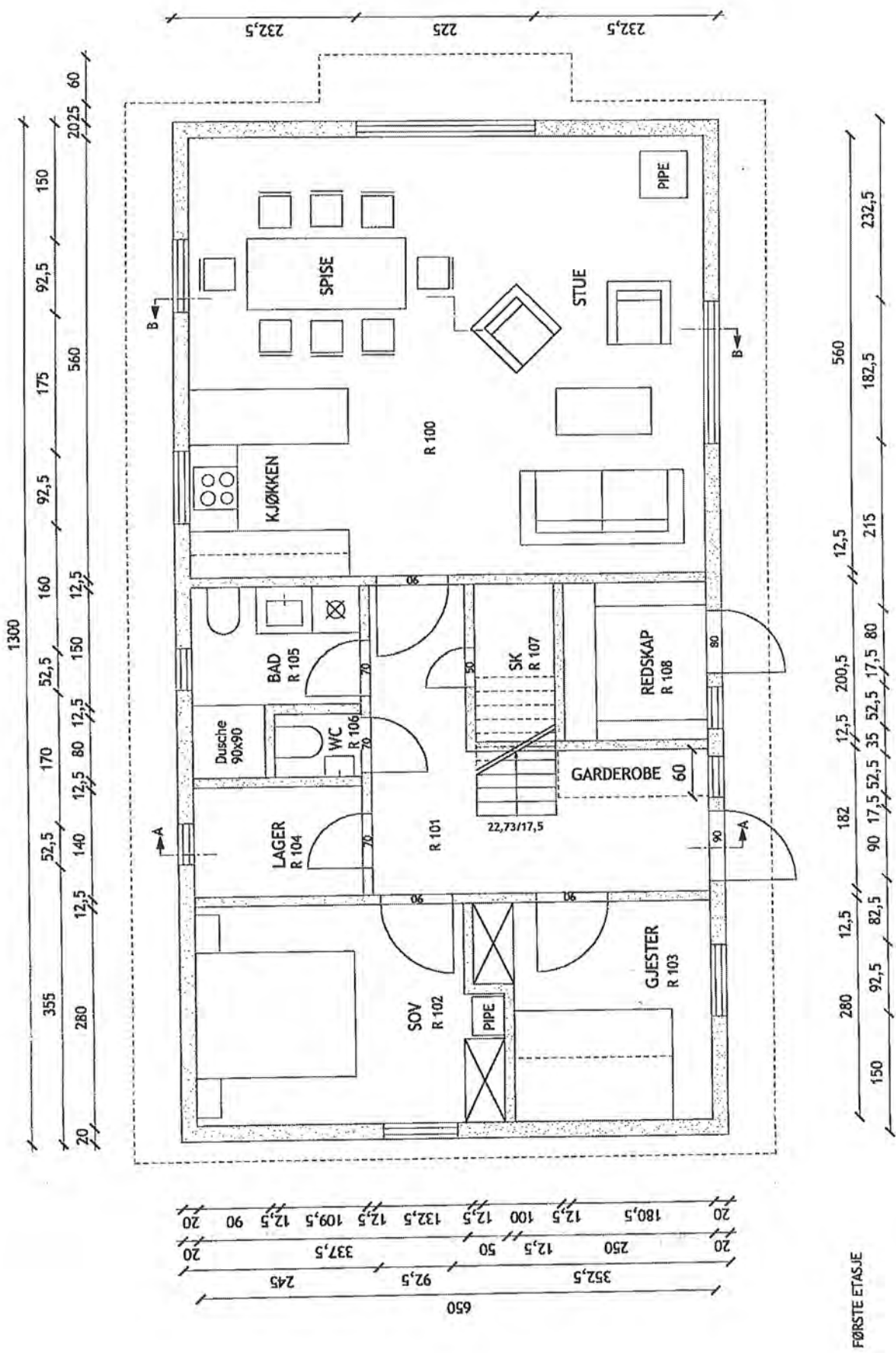
Bykart / Plan:
Grunnriiss Første Etasje
Roan B 01
M 1:50
20.11.07

Bygg / Bauvorhaben:
Roan - Anstølnundet
Nonsmattolet

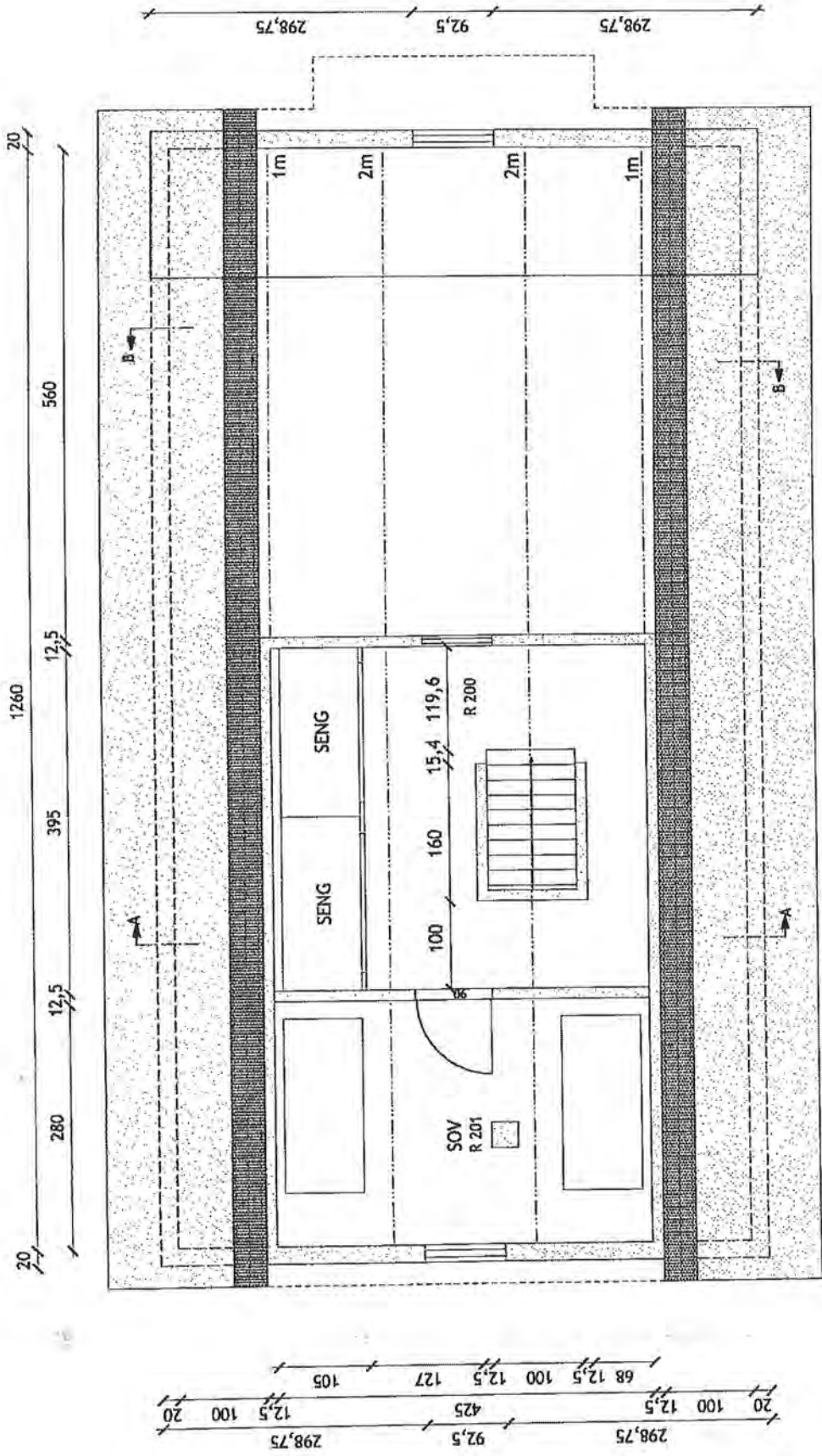
Byggherre / Bauherr:
Jan H. Hovde
Valentinslystveien 7
7051 Trondheim

THOMAS DIETRICH
ARCHITECTUR & INNSAMMELING
REKSTORPVEIEN 14
5018 HOLMBØRGTUNN
ttd@thomasdietch.no

GRUNNRISSE FØRSTE ETASJE
ALLE MÅSJE SIND AM BAU ZU PRØFEN I



EZ



DOK 52 M 1:50

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD FOLGENDER GÜBETLICH VERBESSERER RECHTSCHUTZ IN ANSPRUCH GEWÄHRT. FÜR ALLE ANDEREN ANSPRÜCHE AUSDRÜCKLICHE GEMÄSSUNG WERDEN KORREKT NACH VERMIEFALTTIG, DRITTEIN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANDERWEITIG BENUTZT WERDEN.

GRUNNRISSE ETASJE 1
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH
ARCHITECTUR & INGENIEURBÜRO
BRODSTADTSTRASSE 14
20251 TRONDHEIM
MAIL@THOMASDIETRICH.COM

Byggherre / Bauherr:
Jan H. Hovde
Valentinslystveien 7
7051 Trondheim

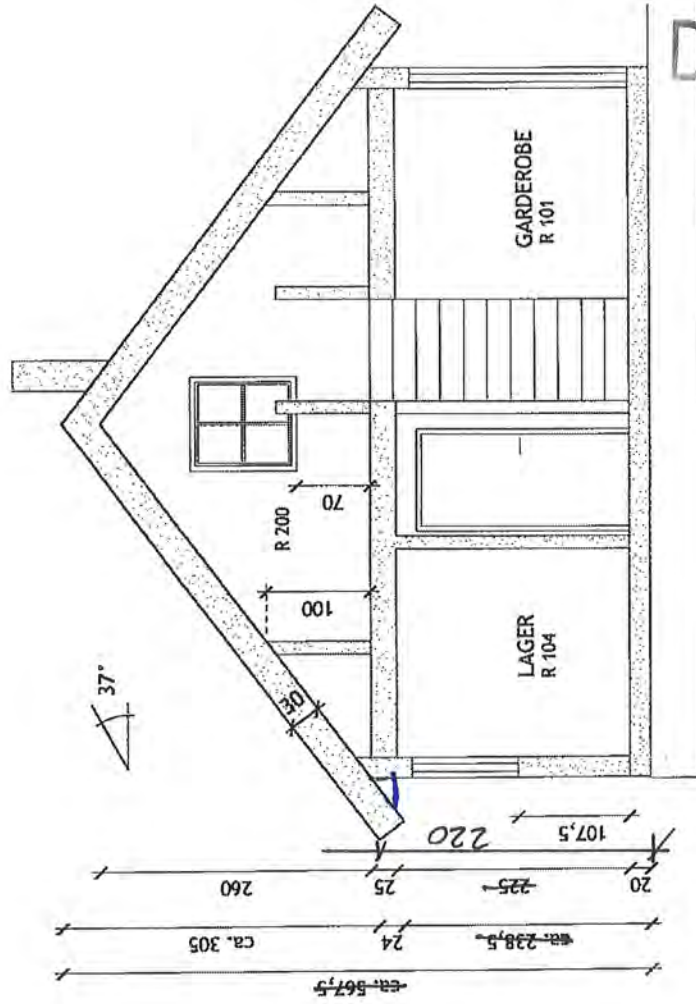
Bygg / Bauvorhaben:
Roan - Anstedsundet
Norsmøkkholt

Bykart / Plan:
Grunnsiss Etasje 1
Roan B.02
M 1:50
20.11.07

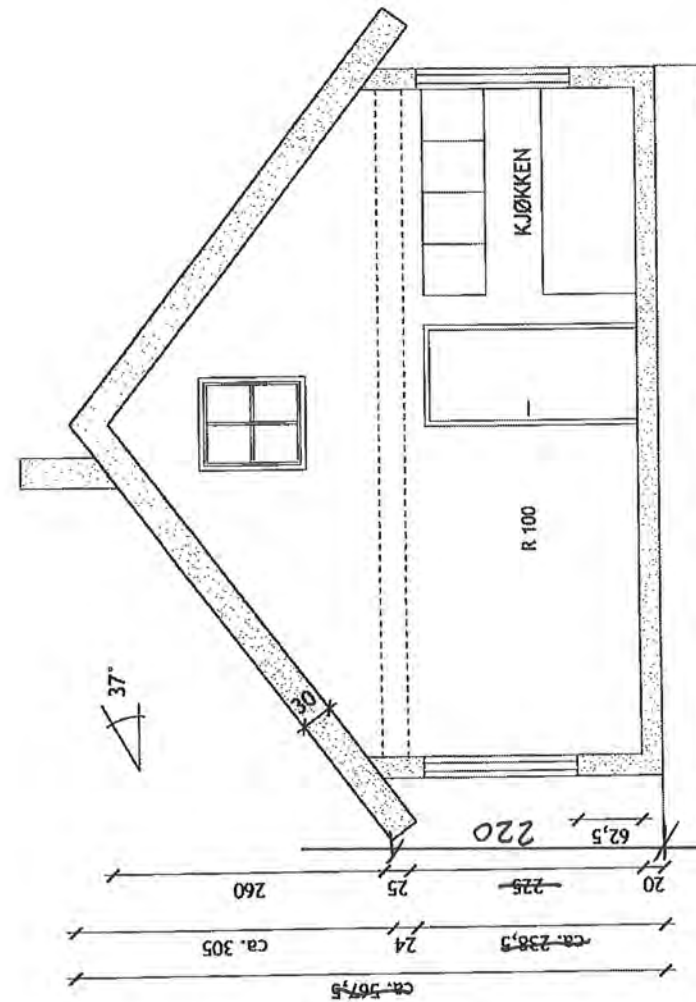
Forandring:
26.12.07

ETASJE 1

E3



SNITT B-B



SNITT A-A

DOK 52

M 1:50

Revidert høyde raft

SNITT
ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

Für diesen Entwurf wird jeglicher gesetzlich vorgeschriebener Nachbarnschutz in Anspruch genommen. Die Ausführung der Arbeiten ist ausschließlich Verantwortung des Auftraggebers. Nach Verweigerung der Ausführung durch den Auftraggeber, drittlich Personen mitgeteilt, noch anderweitig benutzt werden.

Forandring:
26.12.07

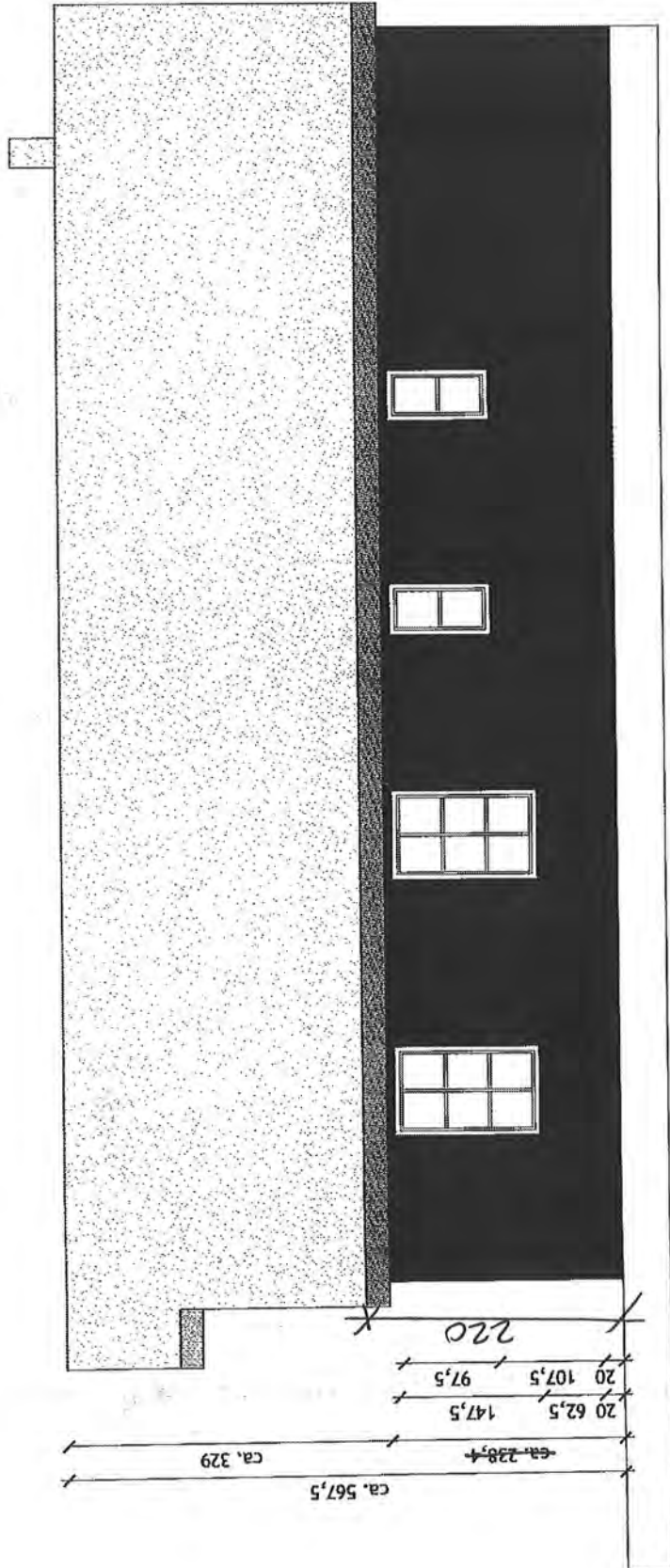
Byggherre / Plan:
Snitt:
Roan B 07
M 1:50
20.11.07

Bygg / Baurforhaben:
Roan - Aestepreundet
Nonsmthollet

Byggherre / Bauherr:
Jan H. Hovde
Yelertnystveien 7
7051 Trondheim

THOMAS DIETRICH
ARCHITECTUR & INNEARBEITING
KUNSTSTREKKE 10
5018 HAUGESUND
T: 044 43 00 11
L: 044 43 28 00
WWW.THOMASDIETRICH.COM

E4



DOK 52 M 1:50

FASADE SYD - BAKSIDEN
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN I

THOMAS DIETRICH
ARCHITECTUR & INGENIEURBÜRO
BRUNNENSTRASSE 14
5791 HAARLEM - T: 0647091 - F: 0647254
mail@thomasdiedrich.de

Byggherre / Bauherr:
Jan H. Hovde
Valentinslystveien 7
7051 Trondheim

Bygg / Bauvorhaben:
Roan - Arsteinlundet
Norsmøtholet

Bykart / Plan:
Fasade Syd - Baksiden
Roan B 05
M 1:50
20.11.07

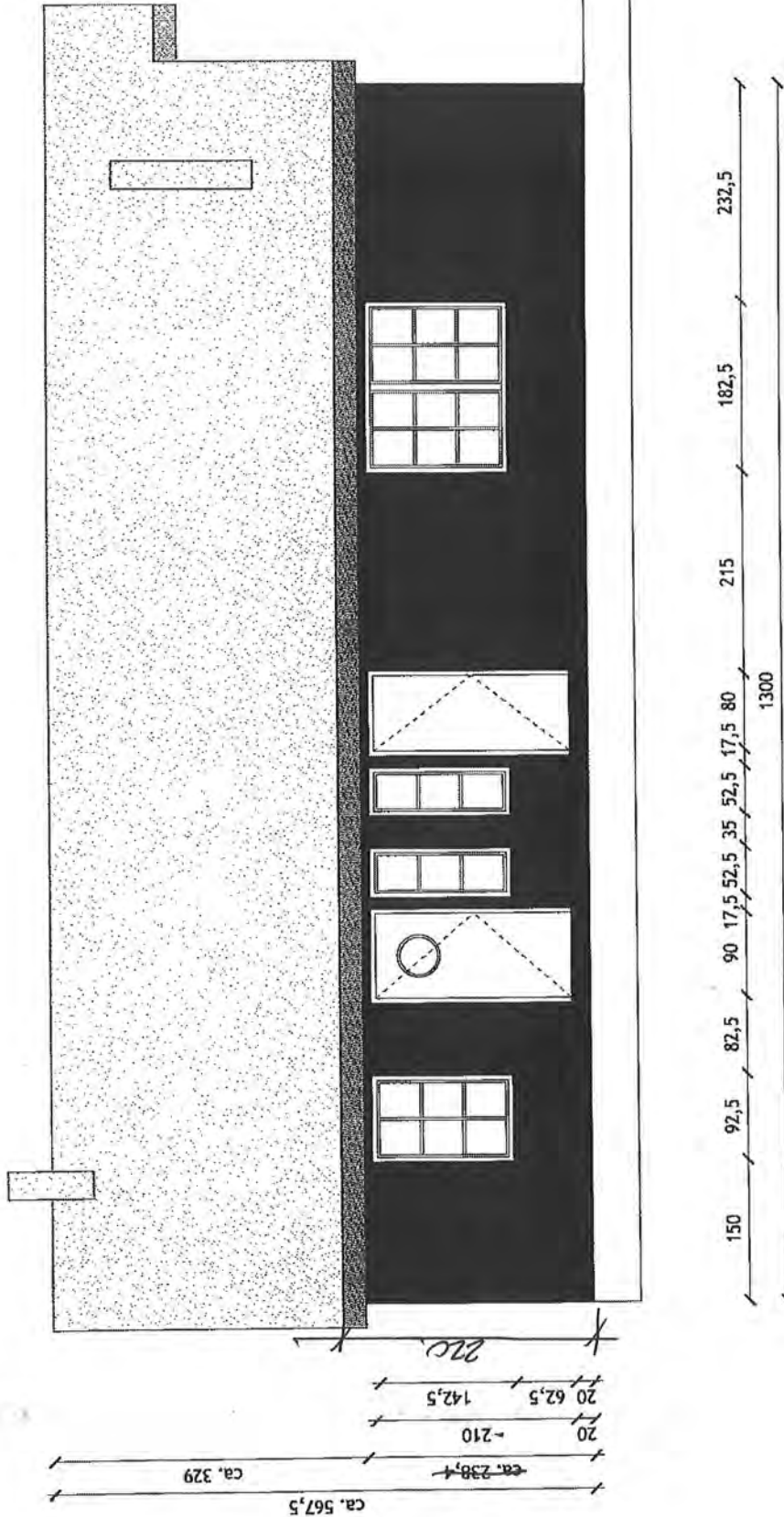
Forendring:
26.12.07

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD KEINERLEI RECHTLICH VORGESCHRIEBENE RECHTSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. DESHALB DARF DIESER ENTWURF OHNE AUSDRÜCKLICHE GENEHMIGUNG DES ARCHITECTEN FÜR KEIN ANDERES PROJEKT BENUTZT WERDEN. KEIN ANSPRUCH AUF RECHTSCHUTZ.

E5

DOK 52

M 1:50



FASADE NORD - MOT BRYGGA
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH
ARCHITECTUR & INGENIEURBÜRO
BUREAU FORSKJØTTEN 14
2205 HALVÅRSTADEN 14
MAIL@THOMASDIETRICH.COM

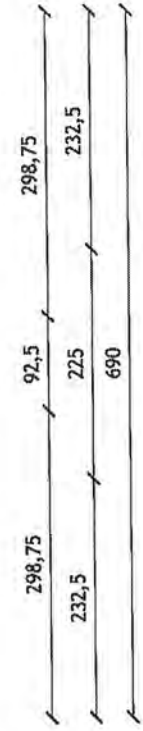
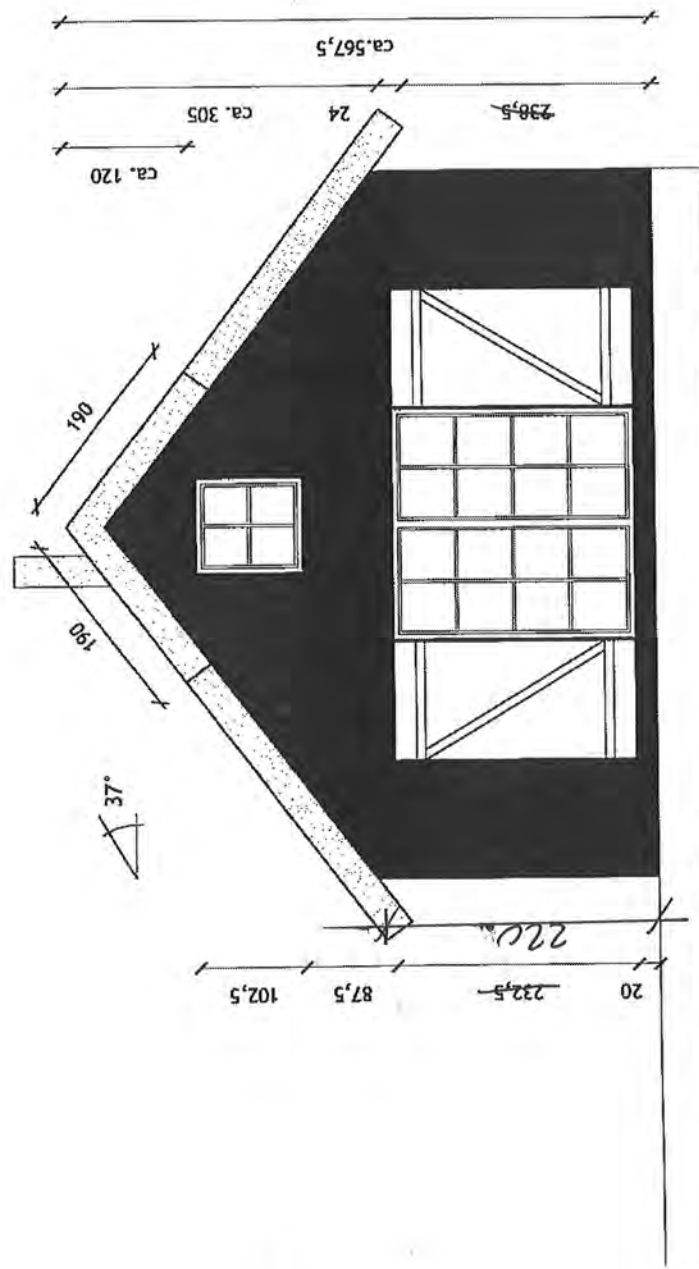
Byggherre / Bauherr:
Jan H. Hovde
Valentinsgtveten 7
7051 Trondheim

Bygg / Bauvorhaben:
Roan - Ansteinområdet
Norsmøthollet

Bykart / Plan:
Fasade Nord - mot Brygga
Roan 8 03
M 1:50
20.11.07

Forandring:
26.12.07

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDELER GEBÄULICH
VORGESEHENER RECHTSCHUTZ IN ANBRUCH
GEWÄHRT. KEIN TEIL DIESER ZEICHNUNG
ODER IHRER AUSFÜHRUNG DARF WEDER NACH
AUSDRÜCKLICHE GEWÄHRUNG WEDER NACH
UNVERMUTLICH, DRITTEN PERSÖNLICH MITGETEILT,
NOCH ANDERWEGS BENUTZT WERDEN.



FASADE WEST - SEASIDE
 ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH
 ARCHITEKTUR & INGENIEURWESEN
 BERGSTRASSE 14
 22749 HANNOVER • T: 05141531 • F: 051415414
 INFO@THOMASDIETRICH.COM

Byggjerre / Bauherr:
 Jan H. Hoyde
 Valentinlystveien 7
 7051 Trenderheim

Bygg / Baurvorkaen:
 Ronan - Anstemsundet
 Nornsmadholet

Bykart / Plan:
 Fasade West - Seaside
 Ronan S 06
 M 1:50
 20.11.07

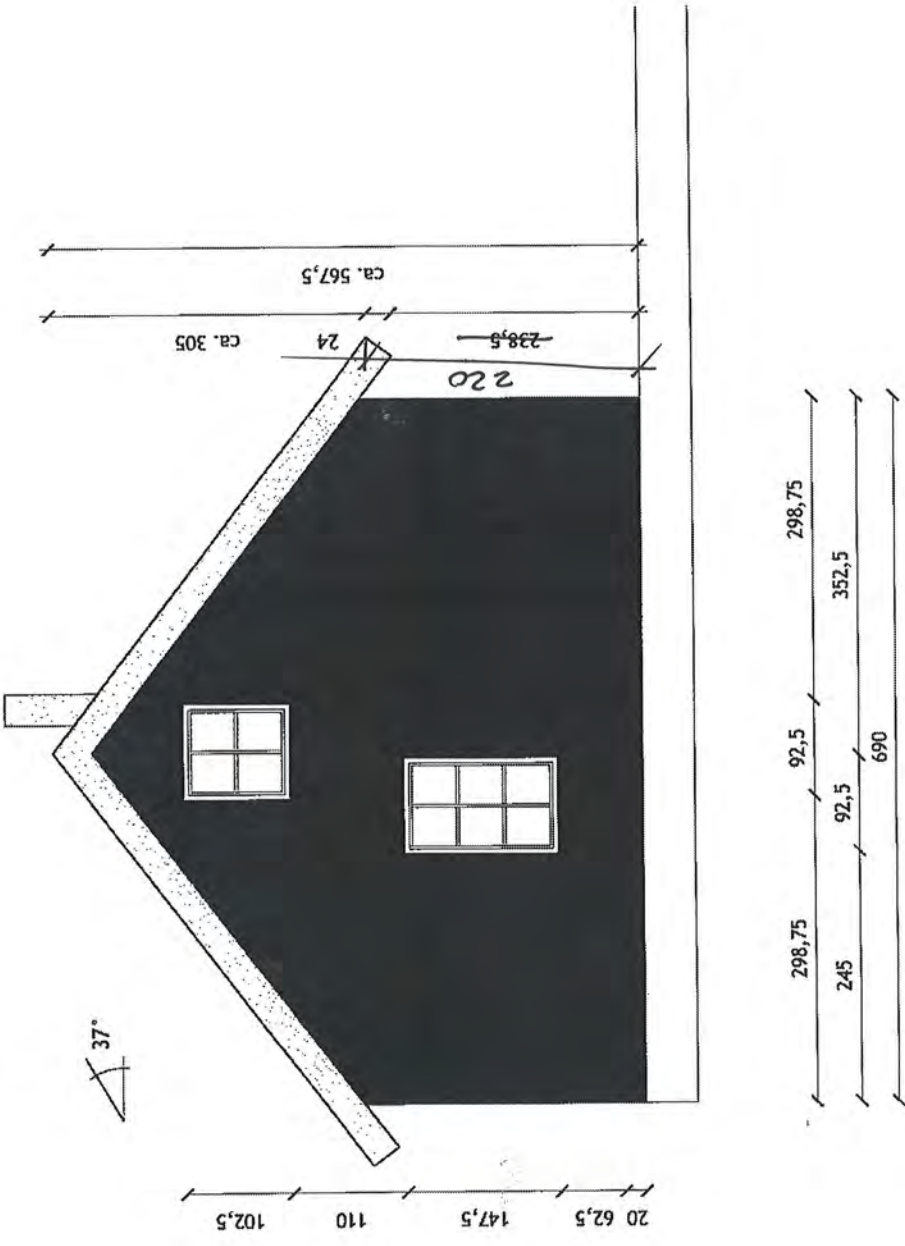
Forandring:
 76.12.07

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDLICHER GESETZLICH VORGESEHENER RECHTSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. DESHALB DARF DIESER ENTWURF NICHT AUF WEISEN, DIE NICHT VON DIESER ARCHITECTUR VERWIEGELT, DRITTEN PERSÖNLICH BEZUGT WERDEN, NOCH ANDERWEITIG BEZUGT WERDEN.

E7

DOK 52

M 1:50



FASADE ØST - LANDSIDE
 ALLE MÅSZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !

THOMAS DIETRICH
 ARCHITECTUR & INGENIEURBÜRO
 DRABKOVSTRÆDE 15
 28111 MÅLBY
 T +45 44 44 1034
 MAIL@THOMASDIETRICH.COM

Bygherre / Bauherr:
 Jan H. Hovde
 Valentinsveien 7
 7051 Trondheim

Bygg / Bauvorhaben:
 Roum - Anseinsundet
 Nonsmtholet

Bykart / Plan:
 Fassade Øst - Landside
 Roum B 04
 M 1:50
 20.11.07

Forandring:
 26.12.07

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEGLICHER GESETZLICH VORBEHALTEN. KEINERLEI DRUCK REPRODUZIERUNG ODER VERWIRTLICHUNG WEDER KOPIEREN NOCH VERVIELFÄLTIGT, DRITTEN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANDERWEGS BENUTZT WERDEN.

NOTAT

Oppdrag **Ansteinsundet**
Kunde **Jan H. Hovde**
Notat nr. **R-not-001**
Til **Jan H. Hovde**

Fra **Rambøll**

VURDERING AV VANNSTAND - ANSTEINSUNDET

Dato 2010-06-14

Bakgrunn

Utbygger har i Ansteinsundet latt rive eksisterende kai, og latt oppføre ny kai 75 cm over den gamle. Roan kommune har i vedtak fra 3. juli 2008 avslått byggesøknad, og den 6. august 2009 avslått dispensasjonssøknad vedrørende byggehøyde på kai, og forlanger at kaien skal senkes med 50 cm.

Rambøll
Torgeir Vraas plass 4
Pb 2394 Strømsø
NO-3003 DRAMMEN

T +47 32 25 45 00
F +47 32 25 45 01
www.ramboll.no

Utbygger har bedt oss vurdere om:

- Det vil være i samsvar med byggeforskriftens krav til sikkerhet å kreve kaien senket 50 cm.
- Om det finnes andre byggemetoder som kan ivareta kravet til sikkerhet dersom kaien senkes 50 cm

Vår ref. TAD

Om kaien og området

Området omfattes av følgende planverk:

- Bebyggelsesplan (1999)
- Kommuneplan 2007-2010

Bebyggelsesplanen beskriver i pkt 5 at det tillates oppført mindre kai- eller flytebryggeanlegg i tilknytning til brygge/ rorbu. Videre skal utforming skje med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter.





Figur 1; Brygge med bygning før tiltak

Det er med hjemmel i bebyggelsesplanen at kommunen avslår søknadene, da det anses som i strid med områdets kulturhistoriske karakter at den nye kaien ligger høyere enn de eksisterende. Følgende bilde gir en ide om hvordan den nye kaien går inn i det eksisterende miljøet:



Figur 2: Den nye brygga sett fra sjøsiden i forhold til omkringliggende bebyggelse

Så langt vi kan se har utbygger valgt materiale og utforming som står godt i stil med de omkringliggende bryggene, og det er kun høyden som fraviker det omkringliggende. Dette bekreftes også i kommunenes beslutning om at tillatelse til å bygge kai kan gis dersom brygga senkes 50 cm.

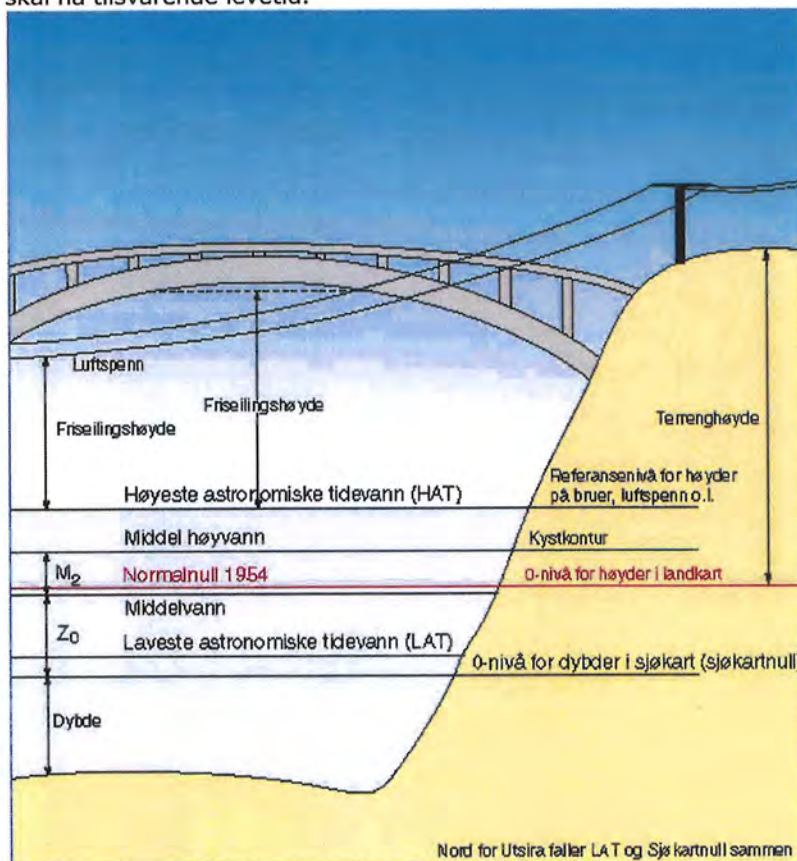
Kommunen sier i sitt vedtak fra 24. august 2009 at det i dag finnes "mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige fremtidige vann-inntrengninger". Vi er usikre på hva kommunen sikter til her, men dersom det siktes til betongløsninger ville vi tro at det ville være et større kulturhistorisk avvik i forhold å bevare et ensartet bygningsmiljø, enn det en høyere kai vil gjøre.

Vannstand

Kaiene i området er målt av utbygger i 2008, og kontrollmålt av NTNU i 2009, og har følgende høyder og byggeår:

#	Navn	Byggeår	Høyde (over NN 1954)
1	Nonsmaholet (den aktuelle kai)	Ukjent, antatt tidlig 1900-tall.	324 cm (NTNU)
2	Dampskipskaia	Ukjent, antatt tidlig 1900-tall.	214 cm (NTNU)
3	Kaia Jonbrygga	Ca 1950	269 cm (utbygger)
4	Frigårdbrygga	Ca 1930	265 cm (NTNU)

Flere av de andre kaiene i området er bygget før og omkring århundreskiftet. Levetiden for kaiene i områdene har således vært i størrelsesorden 100 år, og det er ikke unaturlig å forvente at en ny brygge skal ha tilsvarende levetid.



Figur 3: Forklaring til referansepunkt for måling -Normalnull 1954 (Kilde: Sjøkartverket)

Det foretas ingen offisielle målinger av vannstand i Roan kommune. Nærmeste offisielle målepunkt for Sjøkartverket er Rørvik.

For Rørvik er det observasjonsdata fra 1969 til 2000 som ligger til grunn for hendelsen. En 200-årshendelse er således ikke nødvendigvis observert i løpet av denne perioden, men man har noe mer pålitelighet på 10 og 20- årshendelsene. Figur 5 viser oversikt over middelvannstand og hhv 10 og 20 årshendelser, samt høyeste observerte vannstand.

NN1954 for Rørvik er 166 cm over sjøkartnull, og gjentaksintervall for 20 årshendelsen for stormflo er 370 cm over sjøkartnull. Høyde over NN1954 er således 204 cm. Høyeste observerte vannstand i observasjonsperioden 1969-2000 var 423 cm, det vil si 257 cm over NN1954. Dette medfører at størstedelen av kaiene i området står under vann ved hendelser som må forventes å opptre med et gjentaksintervall på anslagsvis 20-50 år.

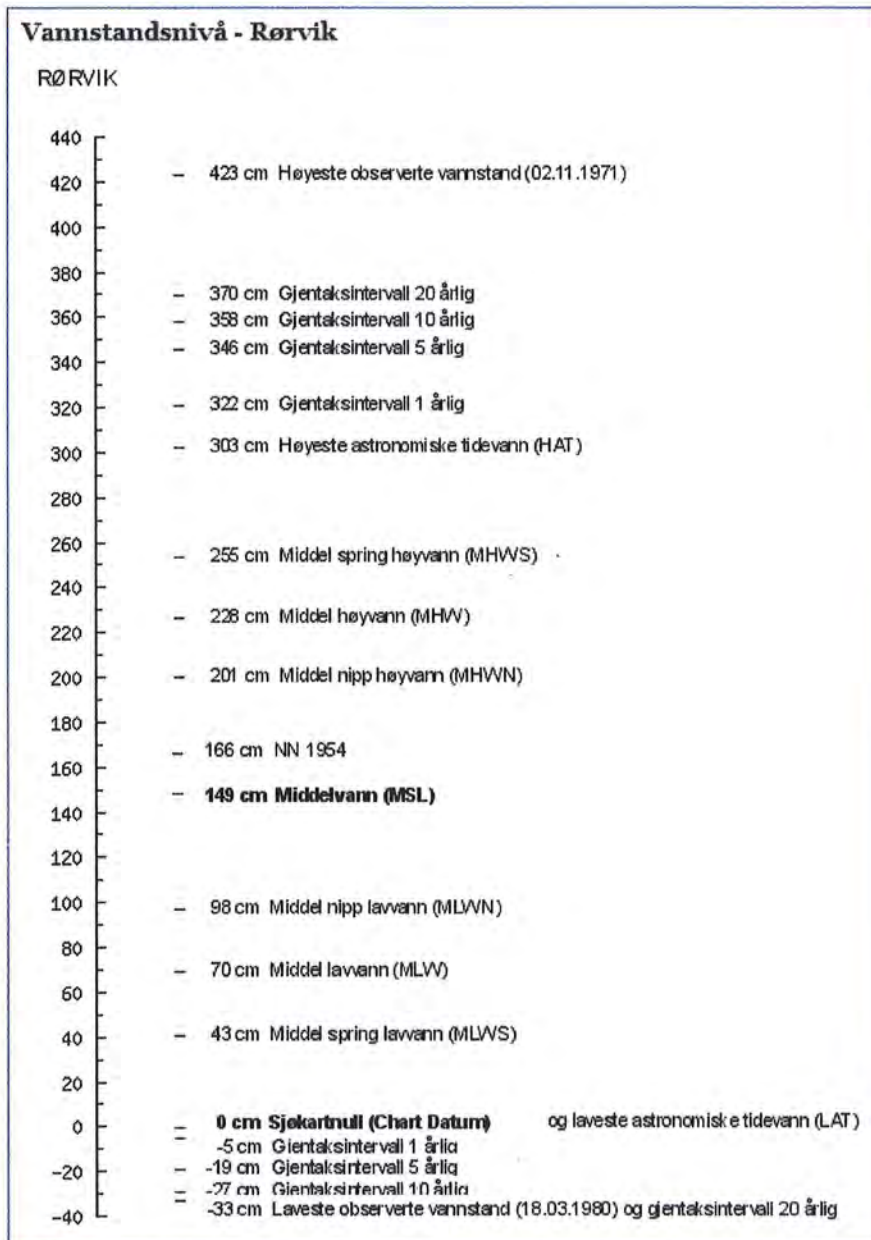
Fra årbok for Bjørnør historielag for 1988 er det beskrevet en stormflo natt til 6. mars 1938 som ødela 17 av 18 kaier i Ansteinsundet, og som sendte flere rorbuer til sjøs. Fra historien går det frem at sjøen må ha slått helt over holmen som ligger ca. 2-2,5 m høyere.

Fra DSBs rapport fremgår det at vannstanden i Roan vil stige mellom 31 og 86 cm i løpet av dette århundre. Man må således forvente at 20-årshendelser vil ligge på mellom 235 og 290 cm i løpet av kaiens levetid. 200-årshendelser vil nå enda høyere. Avhengig av værforholdene vil bølger kunne komme i tillegg til nevnte høyde, og bidra til økt skadeomfang.

Dersom kaien senkes de pålagte 50 cm, medfører dette at kaien blir liggende på 274 cm over NN1954, og således relativt hyppig vil oppleve å stå under vann, med påfølgende skader på kai og bygningsmasse, og i verste fall med skade på mennesker i sjøbua som konsekvens, avhengig av værforhold.



Figur 4: Den 13. januar 2009 var springfloa på høyde 108 over NN1954-kote.



Figur 5: Vannstands nivå for Rørvik

Om Teknisk Forskrifts krav til sikkerhet for naturpåkjenninger

Kravene til byggverk fremgår av TEK. I den nye TEK § 7-2 fremgår hvilket sikkerhetsnivå mot stormflo som skal tilstrebes. Det fremgår at denne type kaianlegg skal dimensjoneres etter sikkerhetsklasse 2, med en dimensjonerende hendelse lik 200-årshendelse for stormflo.

Etter vår vurdering viser de historiske data at en senkning av bryggen i samsvar med kommunens krav vil være i strid med byggeforskriftens krav sikkerhet mot stormflo. Dette styrkes ytterligere av at det i fremtiden må forventes en havnivåstigning.

Om andre tiltak enn byggehøyde for å sikre kaianlegget

Kommunen sier i sitt vedtak fra 24. august 2009 at det i dag finnes "mange bygningsmessige muligheter til å sikre seg mot den type uheldige fremtidige vann-inntrengninger".

Vi er usikre på hva kommunen sikter til her. Rent teoretisk er det nok mulig å bygge en betongkonstruksjon som hindrer fremtidig vanninntrengning. Dette vil være et markant avvik fra eksisterende bebyggelse, som vil innebære et betydelig avvik i forhold til målsetningen om kulturhistorisk bevaring, langt mer enn et en høyere kai vil gjøre. Dette alternativet er derfor ikke vurdert nærmere.

Om innarbeiding av klimatilpasning i arealplanlegging

Ansvar for planlegging etter plan- og bygningsloven (Pbl) ligger til kommunestyrene, regionale planmyndigheter og Kongen, jf. Pbl §§ 3-3 til 3-7. Videre sier Pbl at Kommunestyret skal sikre at kommunen har tilgang til nødvendig planfaglig kompetanse. Fylkesmannen skal påse at kommunene oppfyller plikten til planlegging etter loven.

Kommunene plikter å innarbeide klimaendringene i sine planverk. Dette fremkommer av følgende dokumenter:

- *"Klimatilpasning i Norge - Regjeringens arbeid med tilpasning til klimaendringene" (Miljøverndepartementet, 2009)* sier at et av regjeringens delmål er å innarbeide hensynet til klimaendringene i samfunnsplanleggingen.
- *Forskrift om konsekvensutredninger (Miljøverndepartementet, 2009)* sier i vedlegg 3 at risiko ved havstigning skal evalueres.

Miljøverndepartementet sier følgende på sin webside: *"Kommuneplanen skal ha en samfunnsdel der det tas stilling til langsiktige utfordringer, og utfordringer knyttet til blant annet samfunnssikkerhet, mål og strategier og der det beskrives alternative strategier for utviklingen i kommunen. Her kan det være naturlig å redegjøre for klimaendringene og konsekvensene av disse, definere hvilke mål og strategier kommunen skal arbeide etter/ha når det gjelder klimatilpasning. Her kan kommunen peke på spesielle utfordringer, som for eksempel skred, flom, havnivåstigning, biologisk mangfold med mer".*

Fylkesmannens ansvar for å etterse at kommunene innarbeider klimaendringene i planverkene fremkommer av embetsoppdraget som Fylkesmannen har fått fra Justisdepartementet. For 2010 inneholder det følgende (okt 53.2 Samfunnsplanlegging):

- *"Fylkesmannen skal påse at kommunene og fylkeskommunene ivaretar kravene til samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven og fremme innsigelse til kommunale arealplaner der dette ikke er ivaretatt"*
- *"FM skal påse at hensynet til klimaendringer er vurdert og fulgt opp i kommunale planer. Klimaendringene er et av temaene som må vurderes i ROS arbeidet".*

Kommunen viser til bebyggelsesplanen fra 1999 for sitt vedtak. I 1999 var kunnskapen og oppmerksomheten omkring klimaendringer langt lavere enn den er i dag. Det kan kanskje stilles spørsmålstegn ved hvorvidt kommunen har oppfylt sin plikt, og innarbeidet klimaendringene i sin

arealplanlegging når det vises til en Bebyggelsesplan for 1999, og uten at kommunen innvilger dispensasjon fra denne. Videre er vi usikre på kommunens beregninger dersom de mener at den høyde de foreskriver tilfredsstillende kravene til stormflo i Teknisk Forskrift.

Kommunens arealplan inneholder ikke de beskrivelser vedrørende samfunnssikkerhet og vannstandsheving som Miljøverndepartementet pålegger. Kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse inneholder heller ingen vurdering av havstigning, slik den er pålagt.

Andre kommuners arbeid med klimatilpasning i arealplanlegging

KS har utgitt et informasjonshefte hvor det redegjøres for flere kommuners arbeid med å tilpasse seg endrede klimaforhold, herunder havnivåstigning. Brosjyren kan lastes ned på websiden http://www.ks.no/PageFiles/11077/KS_klimatilpasningshefte_2010_litenfil.pdf.

Her fremgår det at flere andre kommuner har tatt signalene fra myndighetene, og allerede gjort tiltak for å forhindre ødeleggelser som følge av klimaendringer.

Oppsummering og konklusjon

Etter det vi har fått opplyst har utbygger lagt kaianlegget på en høyde som er anbefalt fra Kystverket. Vi tror utbyggeren har fått et godt råd fra Kystverket når disse har sagt at kaien bør heves 50-75 cm fra gammel høyde, og at den høyden som kaien er bygget på, vil være en god høyde for kaier i området i det 21 århundre. Dette samsvarer også med de erfaringer Rambøll har i forbindelse med utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser for kommuner og utbyggere langs kysten.

Så langt vi kan se legger kommunen et planverk til grunn for beslutningen som ikke kan sies å ha innarbeidet klimatilpasning i sin arealplanlegging, ei heller kan det sies at de ivaretar kravene i Teknisk Forskrift på en tilfredsstillende måte. Fylkesmannen har i sin saksbehandling lagt til grunn at klimaendringer vil kunne skje, men at dette *"forutsettes håndtert gjennom endringer i planer eller at en finner tilstrekkelig grunnlag for å dispensere fra planene i de enkeltsakene som måtte komme"*.

Det kan synes som om kommunen legger uforholdsmessig stor vekt på at en heving av kaien er et brudd på den kulturhistoriske karakter ved området, noe som kan diskuteres i all den tid de eksisterende kaier i området er av varierende utforming og høyde, og mest sannsynlig må heves (med påfølgende variasjon i høyde) i tiden som kommer.

Drammen, 14. juni 2010



Tore Askeland
Avdelingsleder Risk Management

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth

Roan kommune

7180 ROAN

I kontorfelleskap
Adv. Trine W. Strømman

Trondheim, 17. september 2010

Deres ref:
19385/2010/MMI

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post:kuvås@abkr.no)

HOVDE - TVANGSMULKT - UTSATT IVERKSETTELSE

Jeg viser til telefonsamtale i dag.

Jeg legger på bakgrunn av vår telefonsamtale til grunn at kommunen har innrømmet klagen fra Hovde, fremsatt av undertegnede på vegne av Hovde den 2. juli 2010, oppsettende virkning slik at tvangsmulkt ikke påløper før klagen er behandlet. Tvangsmulkt vil således først påløpe om klagen mot formodning blir endelig avslått.

Til klagesaken presiseres for ordens skyld at en ber om at eventuell iverksettelse av dagmulkt utsettes til etter at Hovdes byggesøknad innsendt 7. juli 2010 er avgjort. For øvrig viser jeg til klagen.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

post@abkr.no

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt. 23
7013 Trondheim

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

TELEFON: 73 80 72 10
TELEFAKS: 73 80 72 11

www.abkr.no

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

Adv. Ole H. Bondahl
 Adv. Harald Kuvås
 Adv./siv.øk. Per Refseth

Roan kommune

7180 ROAN

I kontorfelleskap
 Adv. Trine W. Strømman

Sendes også pr telefaks

Trondheim, 5. oktober 2010

Deres ref:

Vår ref:
 12741

Ansvarlig advokat:
 Harald Kuvås
 (E-post:kuvås@abkr.no)

JAN HOVDE - BEMERKNINGER TIL KLAGE FRA NABOER - ANSTEINSUNDET

Jeg viser til oversendte klage fra naboer, gnr 74, bnr 2, 4 og 5, som gjelder at tiltaket går ut over Hovdes eiendom. Idet verken jeg, Rambøll eller Hovde har mottatt ytterligere bemerkninger til tiltaket, legges det til grunn at dette er eneste innvending fra naboene.

Hovde er klar over denne problemstillingen som er av privatrettslig karakter, og dreier seg om ca 10 kvm. Hovde bemerker at dette forholdet ble tatt opp med naboene allerede under befaring på eiendommen den 01.02.2008 da tidligere nabovarsel ble undertegnet, og at han opplyste om at Roan kommune eventuelt kunne komme til å kreve en tinglyst erklæring vedrørende dette. Han håper han kan komme til en omforent løsning med de berørte parter.

Inntil søknaden om tiltakets høyde er godkjent, har en sett det uten hensikt å gå i dialog med naboene.

Om en mot formodning ikke skulle få til en løsning med naboene, vil han selvsagt tilpasse tiltaket slik at det ikke går ut over eiendomsgrensen.

Dersom kommunen finner det nødvendig, bes det om at det settes som vilkår for tiltaket at han får den nødvendig skriftlige tillatelse for å gå ut over sin egen eiendomsgrænse.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
 advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
 Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
 Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
 Postboks 973
 7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
 Kjøpmannsgt.23
 7013 Trondheim

TELEFON:
 73 80 72 10

TELEFARS:
 73 80 72 11

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.ok. Per Refseth*

Roan kommune

7180 ROAN

*I kontorfelleskap
Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 28. oktober 2010

Deres ref:

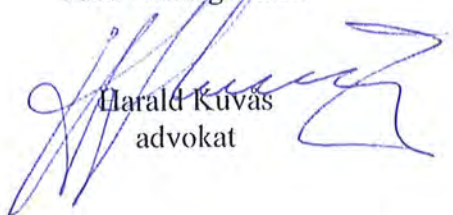
Vår ref:
12741Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post:kuvås@abkr.no)**JAN H. HOVDE - BYGGESØKNAD**

Jeg viser til Hovdes byggesøknad innsendt i begynnelsen av juli d.å, og etterfølgende korrespondanse vedrørende tvangsmulkt.

I forbindelse med søknaden henleder jeg kommunens oppmerksomhet på ny veiledning om klimatilpassing av 26. oktober 2010, tilgjengelig på regjeringen.no, og regionale plan for klima og energi Sør-Trøndelag i tillegg til det som allerede er påpekt i byggesøknaden.

Jeg ber opplyst status for søknadsbehandlingen og når en kan forvente at søknaden er ferdigbehandlet.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt.23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@abkr.no

www.abkr.no

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

Roan kommune

7180 ROAN

Adv. Ole H. Bondahl
 Adv. Harald Kuvås
 Adv./siv.øk. Per Refseth

I kontorfelleskap
 Adv. Trine W. Strømman

Trondheim, 10. desember 2010

Deres ref:

Vår ref:
 12741

Ansvarlig advokat:
 Harald Kuvås
 (E-post:kuvås@abkr.no)

BYGGESØKNAD – JAN H. HOVDE

Jeg viser til mitt brev av 28. oktober som fortsatt står ubesvart. Situasjonen er nå at tiltakshaver fortsatt, etter snart 6 måneder etter innsendt søknad, ikke aner når kommunen skal ta stilling til søknaden, eller hva det er som gjør at det er nødvendig å benytte så vidt lang tid på søknadsbehandlingen.

En er klar over at de særskilte fristregler i plan og bygningsloven ikke gjelder ved dispensasjonssøknader. Alminnelig god forvaltningsskikk gjelder imidlertid, og det synes å være grunn til å minne kommunen om forvaltningsloven § 11 a som hitsettes:

Forvaltningsorganet skal forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold.

Dersom det må ventes at det vil ta uforholdsmessig lang tid før en henvendelse kan besvares, skal det forvaltningsorganet som mottok henvendelsen, snarest mulig gi et foreløpig svar. I svaret skal det gjøres rede for grunnen til at henvendelsen ikke kan behandles tidligere, og såvidt mulig angis når svar kan ventes. Foreløpig svar kan unnlates dersom det må anses som åpenbart unødvendig.

I saker som gjelder enkeltvedtak, skal det gis foreløpig svar etter annet ledd dersom en henvendelse ikke kan besvares i løpet av en måned etter ut den er mottatt.

På ovennevnte bakgrunn bes om en snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
 advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
 Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
 Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
 Postboks 973
 7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
 Kjøpmannsgt.23
 7013 Trondheim

TELEFON:
 73 80 72 10

TELEFAKS:
 73 80 72 11

post@abkr.no

www.abkr.no

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

*Adv. Ole H. Bondahl
 Adv. Harald Kuvås
 Adv./siv.øk. Per Refseth*

Roan kommune

7180 ROAN

*I kontorfelleskap
 Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 11. januar 2011

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@abkr.no)

JAN H. HOVDE – BEHANDLING AV BYGGESØKNAD ANSTEINSUNDET

Jeg viser til telefonsamtale den 7/1 med teknisk sjef Rune Knutzen, og byggesøknad datert 07.07.10.

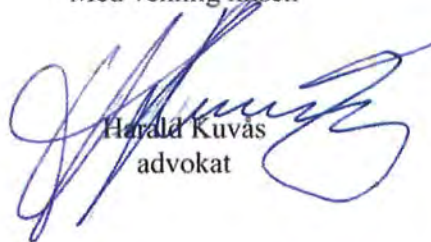
Etter det opplyste er det ikke arbeidet meget med Hoveds byggesøknad så langt av kapasitetsmessige årsaker. Det legges opp til at byggesøknaden skal legges frem til behandling i det faste planutvalgets møte den 8. mars.

Med bakgrunn i at saken har en omfattende bakgrunn og kompleksitet samt at en del spørsmål kan være uavklart, vil en gjerne ha et møte med kommunen for å gjennomgå byggesaken samt avklare eventuelle spørsmål tiltakshaver og kommunen måtte ha. Dette spesielt i forhold til de nye byggeforskrifter. Tiltakshaver ønsker å stille til møtet med en representant fra Rambøll.

Vi ber oversendt snarest mulig forslag til tidspunkt for når et slikt møte kan avholdes. Pga lang reisevei og andre avtaler, vil vi sette pris på å få to alternative datoer. For å kunne tilpasse reisetid ville et møtetidspunkt ca. Kl 11:00 være det beste for oss.

Vi avventer Deres snarlige svar.

Med vennlig hilsen


Harald Kuvås
advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt.23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@abkr.no

www.abkr.no

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth*

Roan kommune

7180 ROAN

Attn: Rune Knutzen

*I kontorfelleskap
Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 21. januar 2011

Deres ref:

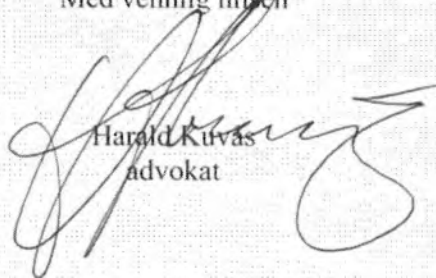
Vår ref:
12741Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post:kuvås@abkr.no)**JAN H. HOVDE – BYGGESØKNAD ANSTEINSUNDET - MØTE**

Jeg viser til dagens telefonsamtale vedrørende tiltakshavers ønske om et møte, jf mitt brev av 11. januar.

I samsvar med vår telefonsamtale, imøteser jeg Deres innkalling til møte så snart De anser saken godt nok forebredt fra kommunens side. Jeg tillater meg å anmode om at de De setter opp to alternative møtedatoer.

Om det er praktisk mulig, vil en gjerne også ha et møte for å gjennomgå Rogeir Eidshaugs byggesøknader samme dag.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt.23
7013 Trondheim

TELEFON: 73 80 72 10
TELEFAKS: 73 80 72 11

post@abkr.no

www.abkr.no

DOK 60
Kopi

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

Roan kommune

7180 ROAN

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth*

*I kontorfelleskap
Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 22. februar 2011

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post:kuvås@abkr.no)

JAN H. HOVDE - VARSEL OM ENDRING AV BYGGESØKNAD

Jeg viser til møtet her hos oss den 17. februar.

I møtet var følgende hovedpunkter:

- Tiltakshaver v/Rambøll redegjorde for endring av byggeforskriften og betydningen for dette tiltaket. I denne forbindelse ble riktige notat fra Rambøll delt ut. Dette notatet skal erstatte vedlegg J 1 i byggesøknaden. Kommunen etterlyste hva som var nytt i forhold til tidligere søknad. Det ble fra tiltakshavers side pekt på at det vesentligste nye er
 - o Endring i byggeforskriften
 - o Sakkyndig vurdering av forskriften og risikoforhold
 - o Tilpassing til en omforent forståelse av vilkåret om "raffhøyde"
- Kommune anbefalte at det privatrettslige vedrørende grenseoverskridelse ble avklart med naboene forut for behandling av saken, eventuelt at tiltaket ble tilpasset Hovdes eiendomsgrense.
- Kommunen anbefalte tiltakshaver å få utarbeidet tegninger som bedre visualiserer tiltaket i terrenget, og legge inn endringer som kunne avhjelpe høydeforskjellen.
- Kommunen anbefalte tiltakshaver å undersøke mulighetene for å invitere politikerne til en presentasjon av søknaden og tilhørende argumenter forut for formannskapetets møte.
- Kommunen ønsket gjerne å se tegningene når disse er utarbeidet, og ønsket en dialog rundt tilpassinger mv.

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt.23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@abkr.no

www.abkr.no

Basert på ovennevnte tilbakemeldinger, vil Hovde så snart som mulig få utarbeidet arkitekttegninger og få vurdert løsninger som kunne avhjelpe det visuelle vedrørende høydeproblematikken, og vil deretter endre sin søknad. Han vil også søke avklaring i forhold til naboene.

I samsvar med det som ble enighet om i møtet legger vi til grunn at byggesaken ikke fremmes før ovennevnte tegningsinnhenting er gjennomført, og tiltakshaver har fått anledning til å endre søknaden.

Dersom det er innvendinger eller annet i forhold til det ovennevnte, hører jeg fra Dem.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat

DOK 61

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

Roan kommune

7180 ROAN

Kopi

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth*

*I kontorfelleskap
Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 13. april 2011

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post:kuvås@abkr.no)

JAN H. HOVDE - BYGGESØKNAD – GNR. 74 BNR. 12 - ENDRING

Jeg viser til tidligere korrespondanse, senest ved oversendelse av nye tegninger for tilpassing av kaiaen, jf. e-post av 24. mars 2011. Oversendelsen er gjort i samsvar med tidligere ønske om dialog rundt endringer av tiltaket for å imøtekomme kommunens ønsker.

Jeg er gjentatte ganger lovet tilbakemelding, sist innen utløpet av forrige uke, uten at tilbakemelding har kommet.

Med dette endres omsøkte tiltak, jf. Hovdes byggesøknad av 7. juli 2010, slik:

Den eksisterende kaia mot syd senkes med 50 cm mot det gule lagerhuset tilknyttet Dampskipskaia. Denne del av kaia senkes i hele lagerhusets lengde slik at kaiplattan avsluttes i nederkant av lagerhusets ytterpanel, og ikke et stykke opp på panelet som i dag.

I hele fronten av nåværende kai bygges det en nedsenket kaiplatt 2,4 m, 50 cm lavere enn nåværende nivå, ut fra kaias front i dag. Den synlige fronten på den fremtidige kaia vil bli senket med 50 cm, og den uheldige avslutningen av kaia mot lagerhuset vil falle bort.

Kaifronten vil da få tilnærmet samme høyde som dagens kai mellom Jon-brygga og Frigårdbrygga, og den ønskede tilpasning til andre kaihøyder blir da ivaretatt. Samtidig som kravet til sikring av det planlagte bygget mot fremtidig havnivåstigning, stormflo og ekstremvær blir ivaretatt.

Følgende vedlegg følger som del av byggesøknaden:

- Nærmere beskrivelse av utførelse av endringer (bilag 1)
- Illustrasjon av endret utførelse av kai med tilhørende visualisering av ny line, og høyde på byggverket. Tegningene som angir "før" er eksisterende søknad og slik det er bygd,

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt.23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@abkr.no

www.abkr.no

og "etter" er den utførelse det søkes om ved denne endringen av byggesøknaden. (bilag 2)

- Som dokumentasjon på at de privatrettslige forhold er i orden vedlegges kopi av tinglyst erklæring. (bilag 3)
- For ordens skyld er det også innhentet bekreftelse fra eieren av "Frigård brygga." (bilag 4)

Tiltakshaver har med dette tilpasset seg og imøtekommet kommunens krav så langt som mulig er innenfor gjeldende byggeforskrifter. En imøteser kommunens byggetillatelse så snart som mulig slik at prosjektet kan igangsettes.

Med vennlig hilsen


Harald Kuvås
advokat

Vedlegg.

Supplering av tiltak og søknad for brygga Nonsmatholet, gnr 74 bnr 12 på Ansteinsundet i Roan kommune

Etter ønske fra Roan kommune har tiltakshaver utarbeidet en ombygging og endring av kaia slik at kaias profil mot sjøsiden senkes med 50 cm på følgende måte:

Det siste feltet i den eksisterende kaia mot syd senkes med 50 cm mot det gule lagerhuset tilknyttet Dampskipskaia. Denne del av kaia senkes i hele lagerhusets lengde slik at kaiplatten avsluttes på samme nivå som lagerhusets ytterpanel, og ikke et stykke opp på panelet som tilfellet er i dag.

I hele fronten av den nåværende kaia bygges det en nedsenket kaiplatt med bredde 2,4 m, 50 cm lavere enn nåværende nivå, ut fra kaias front i dag. Kaifront etter ombygging vil således bli 50 cm lavere og den omdiskuterte avslutning av kaia mot lagerhuset vil bortfalle.

Kaifronten vil da få tilnærmet samme høyde¹ som dagens kai mellom Jon-brygga og Frigårdbrygga, og den ønskede tilpasning til andre kai høyder blir ivaretatt. Samtidig som kravet til sikring av det planlagte bygget mot fremtidig havnivåstigning, stormflo og ekstremvær også blir ivaretatt.

Konstruktivt vil endringen av eksisterende kai skje ved at siste del av den eksisterende hoveddrager i 6" x 10" i nåværende front, som er støttet opp av en skråstolpe blir senket 50 cm fra nåværende høyde. Drageren vil eventuelt bli festet i steinmuren under lagerhuset uten at muren påvirkes. Sekundærdragere i 3" x 8" legges oppe på den senkede hoveddrager og under innenforliggende hoveddrager som er avsluttet ca. ½ m bak lagerhuset. Innfesting i underkant av bærende hoveddrager skjer med gjennomgående stålbolter. Dekkemateriale vil være det samme som resten av kaia.

Den nye kaifronten vil delvis anlegges på stolper i front til sjøbunn dersom dette er mulig (pga sterkt fallende kotehøyder under vann), og/eller festes til nåværende kaifront med avstivning ved hjelp av skråbjelker og stokker i front som når ned til normal høyde for lavvann. Statiske beregninger for konstruksjonen og materialdimensjonering vil bli foretatt av Rambøll AS.

Det henvises forøvrig til vedlagte tegninger.

Trondheim, 24.03.11

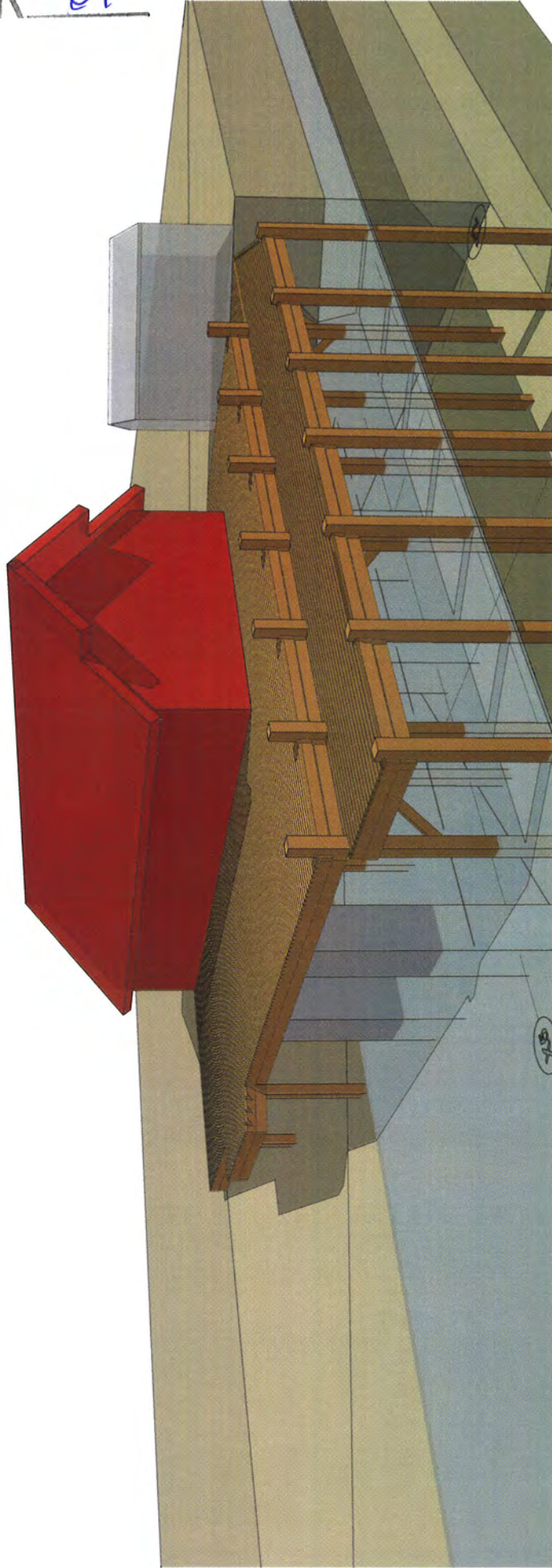


¹ Dagens kotehøyde på kaia er 324, kotehøyden på den nye kaifronten vil bli 274. Kaia mellom Jon-brygga og Frigårdbrygga er målt til 265 før ny platt ble lagt på sist sommer. Kotereferanse er NN1954.

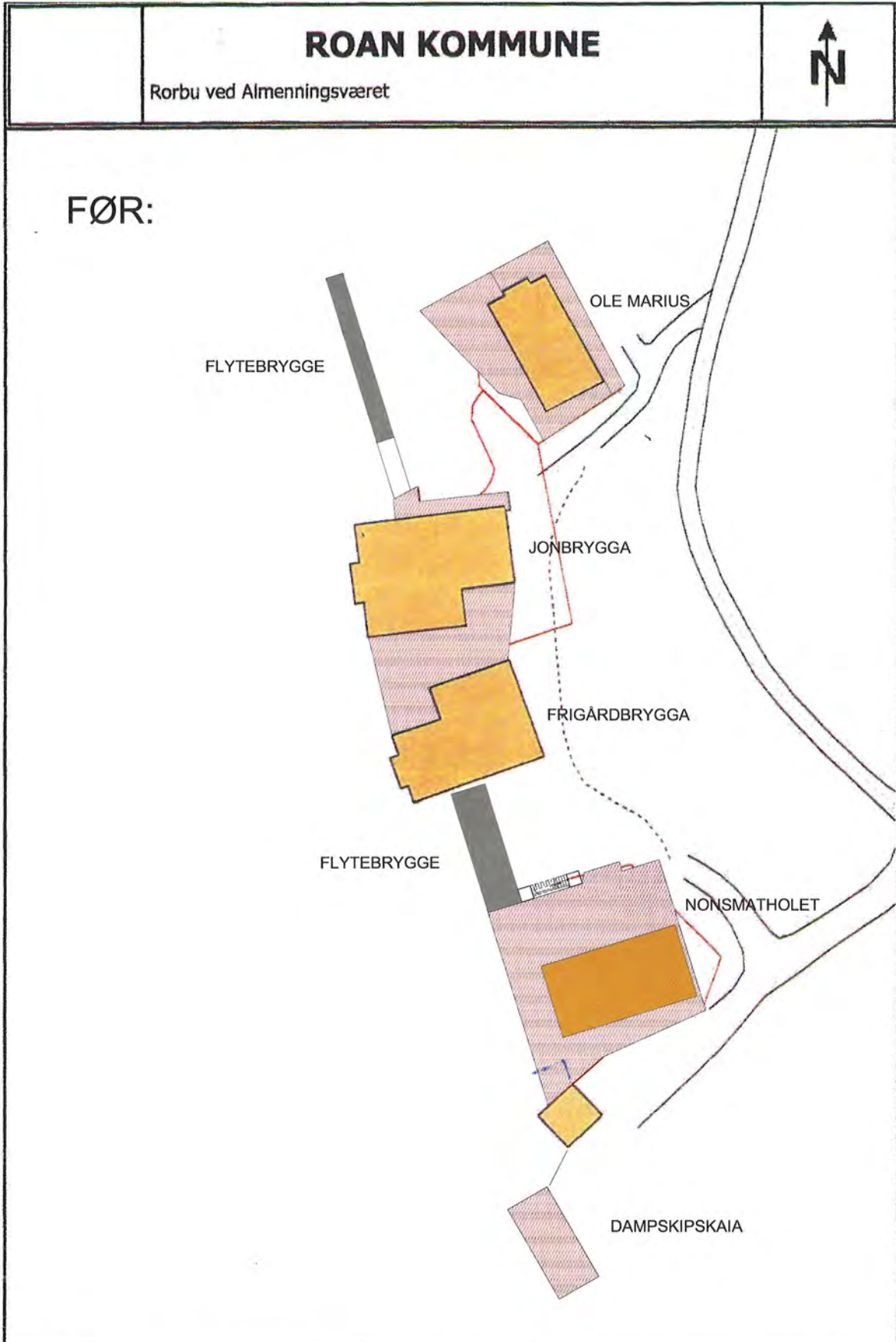
ETTER:

DOK 61

BILAG 2



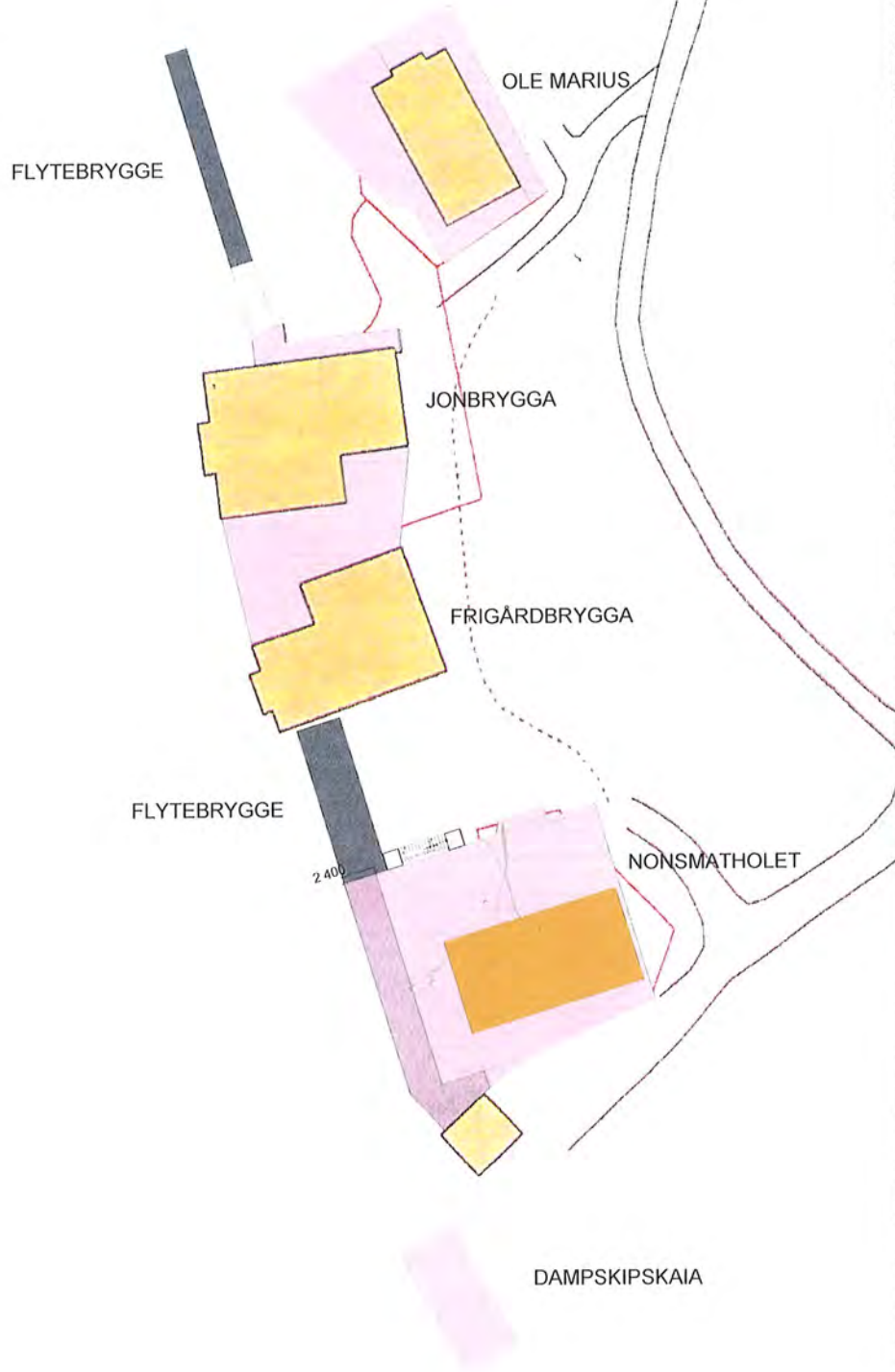
		PROSJEKTERENDE: Studio 4 arkitekter as Kjøpmannsgt 25 - 7013 TRONDHEIM tlf: 73 53 69 10 - faks: 73 53 69 11 org.nr. 981402405		PROSJEKT: Ansteinsundet		FASE: TYPE TEGNING: ILLUSTRASJON		DATO: 14.03.11	
		Sign:		BYGGHERRÉ: Jan H. Hovde Valeinlysvæien 7 7051 Trondheim		TEGNET AV: CJB		PROSJ.NR.: 1107	
		Revisjonen gjelder:		KONTROLLERT: SR		TEGN.NR.:		MALESTOKK:	
		Dato:		TEGN.NR.:		TEGN.NR.:		REV.NR.:	




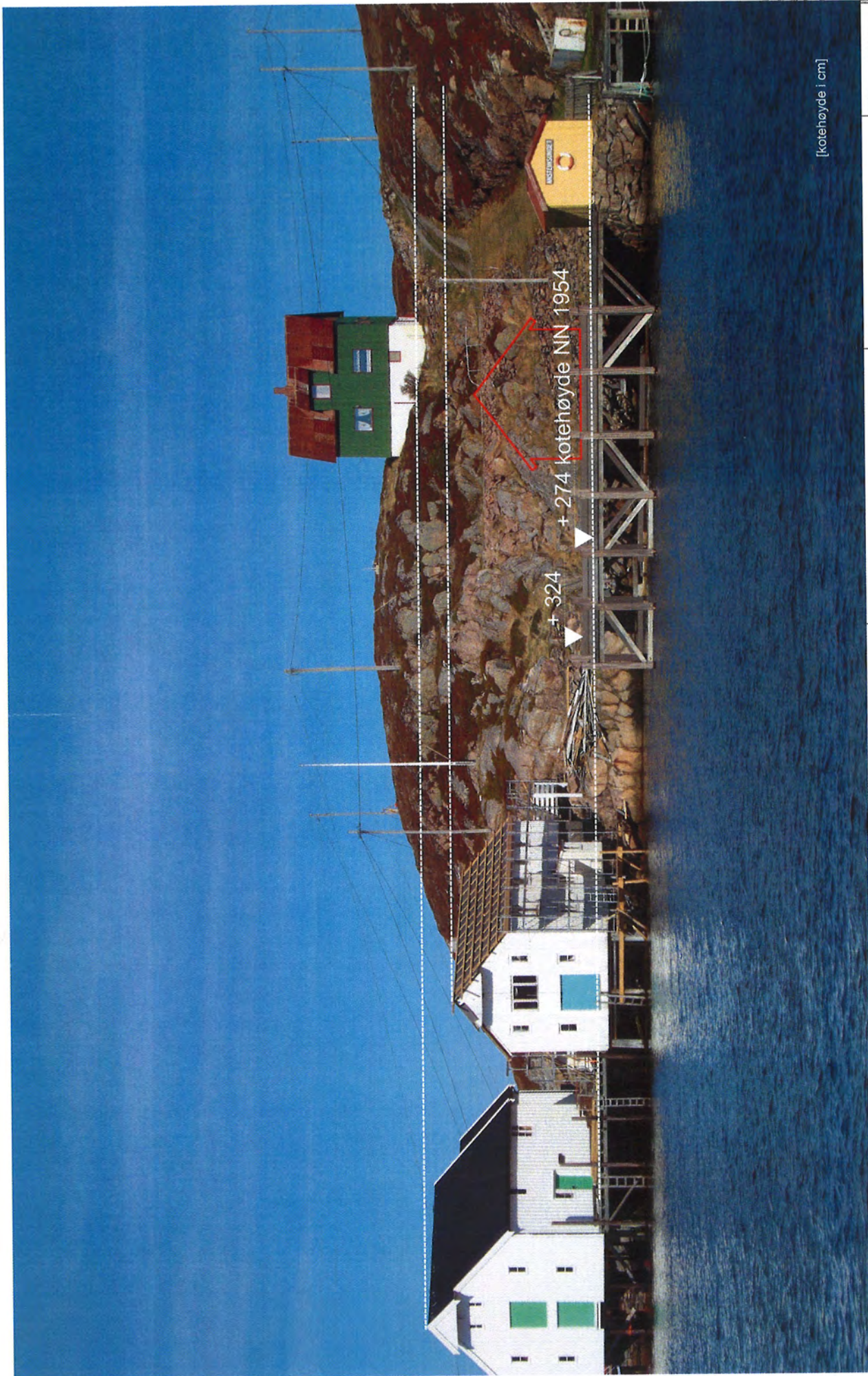
	PROSJEKTERENDE:	 Studio 4 arkitekter as Kjøpmannsgt 25 - 7013 TRONDHEIM tlf: 73 53 69 10 - faks: 73 53 69 11 org.nr. 981402405	PROSJEKT:	FASE:	DATO: 14.03.11		
			Ansteinsundet	TYPE TEGNING: SITUASJONSPLAN eksist.	PROSJ.NR.: 1107		
	BYGGHERRE:		Jan H. Hovde Valetinylsveien 7 7051 Trondheim	TEGNET AV: CJB	KONTROLLERT: SR	MÅLESTOKK: 1:500	
				TEGN.NR.: A 200 C 001	REV.NR.:		

ROAN KOMMUNE	
Rorbu ved Almenningsværet	

ETTER:



PROSJEKTERENDE:  Studio 4 arkitekter as Kjøpmannsgt 25 - 7013 TRONDHEIM tlf. 73 53 69 10 - faks: 73 53 69 11 org.nr. 981402405	PROSJEKT: Ansteinsundet	FASE: TYPE TEGNING: SITUASJONSPLAN	DATO: 14.03.11 PROSJ.NR.: 1107	
	BYGGHERRE: Jan H. Hovde Valetinlysvæien 7 7051 Trondheim	TEGNET AV: CJB TEGN.NR.: A 200 C 003	KONTROLLERT: SR MÅLESTOKK: 1:500	REV.NR.:



[kotehøyde i cm]

PROSJEKTERENDE:		PROSJEKT:		FASE:		DATE:
<p>Studio 4 arkitekter as Kjøpmannsg. 25 - 7013 TRONDHEIM tlf: 91 42 05 11 org.nr. 981420245</p>		<p>Ansteinsundet</p>		TYPE TEGNING: SKIEMA FASADE VEST TEGNET AV: CJB TEGN.NR.:		PROSJ.NR.: 1107 MALESTOKK: REV.NR.:
Rev.: _____ Date: _____ Rev.: _____ Date: _____ Rev.: _____ Date: _____ Rev.: _____ Date: _____		BYGGHERRER: Jan H. Hovde Vaestlystveien 7 7051 Trondheim		KONTROLLERT: SR TEGN.NR.:		
Sign: _____						



rekvisitt iht. følgebrev/
rekvisitt ikke oppgitt

113 340 749
110 nr./fødselsnr

BILAG 3

DOK 62

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr 74 bnr 1, 2, 4 og 5, Roan kommune, Åsmund Lindbak 060236 47115 og Olav Lindbak 110639 45764 gir herved fester av gnr 74 bnr 12, Roan kommune varig tillatelse til å benytte areal utenfor sistnevntes tomtegrense i forbindelse med oppføring/ending av kai og sjøbu på denne eiendommen.

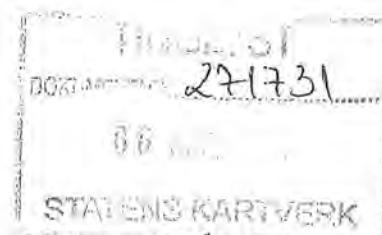
Arealet utenfor tomtegrensen til gnr 74 bnr 12 som varig tillates benyttet på undertegnedes eiendommen gnr 74 bnr 1, 2, 4 og 5 angis på kopi av målebrev nr 464 j.nr. 36/1993 over gnr 74 bnr 12 som følger vedlagt nærværende erklæring.

Denne erklæring kan tinglyses på vår ovennevnte eiendom.

Roan, den 20.3.2011

Åsmund Lindbak

Olav Lindbak



NABOERKLÆRING

Eier av Frigårdbrygga (Brygge nr 54), nærmeste nabo til Hovdes tiltak mot nord, Trine Frigård, bekrefter å ha fått presentert den siste endringen av søknad med tilbygg av brygga på Nonsmatholet i front med en lavere høyde. Jeg har ingen anmerkning til det reviderte tiltaket.

I forbindelse med kjøpekontrakt på tomt for Frigårdbrygga vil denne få felles grense med Hovdes eiendom. Et mindre utstikk på Hovdes brygge for anlegg av nedgang til fremtidig flytebrygge vil komme inn på min fremtidige eiendom, og jeg har heller ingen anmerkning til denne del av tiltaket.

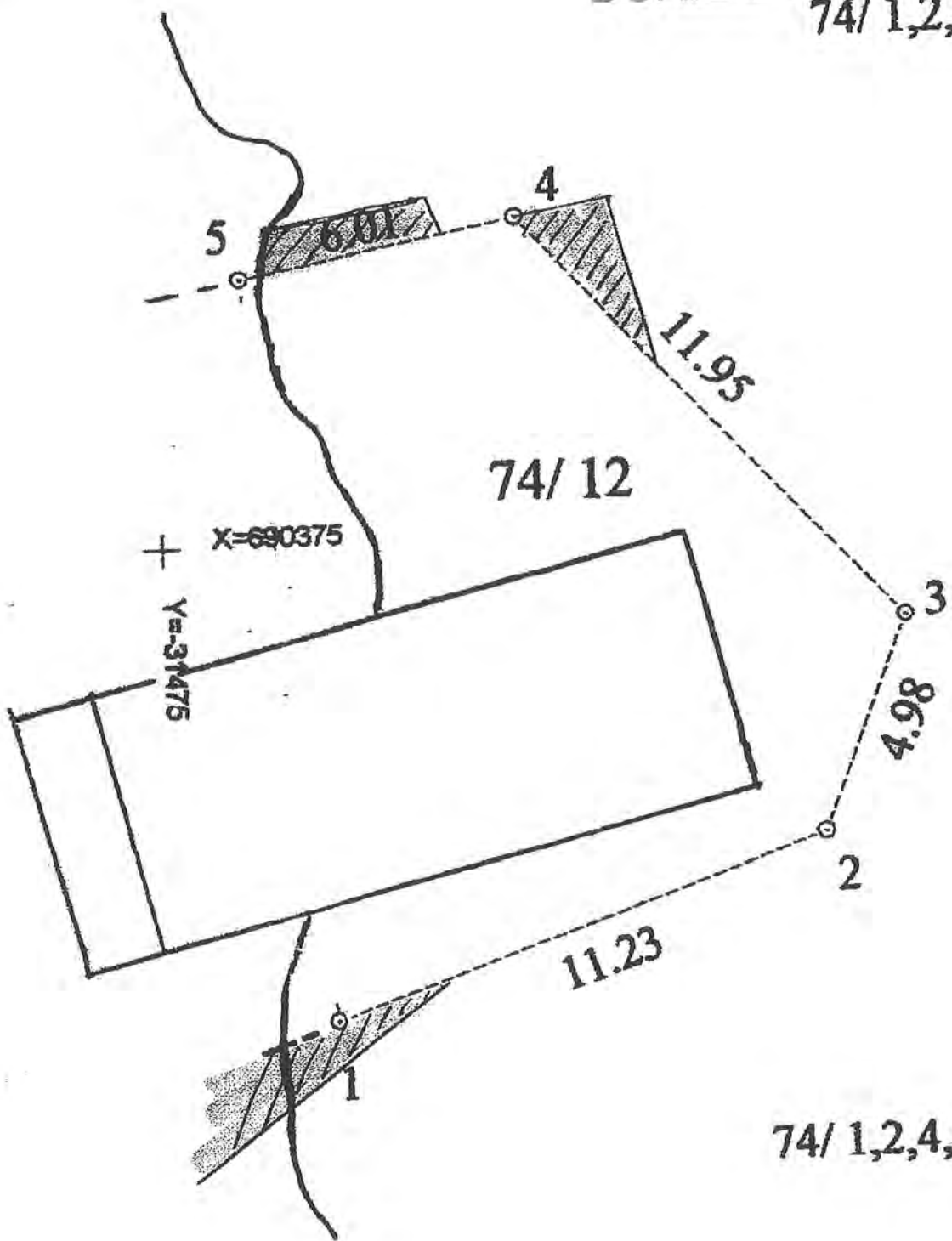
Den inntegnede flytebrygga mellom de to eiendommene er avtalt å brukes felles av begge eiendommer når den blir anlagt.

Trondheim den, 28.03.11


Trine Frigård

Vedlegg: tegning

DOK 62
74/1,2,4,5



74/1,2,4,5

OAN (1632, Sør-Trøndelag) - 1632/74/1//

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv

Ajour pr.: 19.12.2014 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Matrikkelenheten er opprettet:
900152

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

Hjemmelshavere:
02.05.1986 2121HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Uoppgitt
LINDBAK OLAV
FØDT: 11.06.1959
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLEREAndel i jordsameie:
26.09.2014 821551OPPRETTELSE AV JORDSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
1632 / 74 / 17 // IDEELL: 25 / 100

Stedbundne servitutter som kan ha betydning for de matrikkelenhetene med eierandel, kan være registrert på jordsameiet.

WE11116000 Pengeheftelser

Aktiv

Søket returnerte ingen treff.

Ajour pr.: 19.12.2014 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen pengeheftelser registrert.

WE11121000 Servitutter

Aktiv

Ajour pr.: 19.12.2014 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSER OG AREAL.

Servitutter i grunn:
01.01.1833 900133

UTSKIFTING

27.06.1868 900046

UTSKIFTING

11.06.1917 901011

BESTEMMELSE OM VANNRETT
Bestemmelser om vedlikehold m.v.

21.07.1924 900197

BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Statens Havnevesen
Bestemmelse om havneanlegg

01.10.1934 900221

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrampelhus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.

10.06.1954 1155	BESTEMMELSE OM VEG Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
16.04.1956 624	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: OSEN OG ROAN KRAFTLAG GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
02.07.1964 1877	JORDSKIFTE GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
03.10.1969 3196	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
19.11.1985 6065	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver: 1632 / 74 / 8 // GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
03.08.1995 3220	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 1632 / 74 / 12 // Med flere bestemmelser GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
10.09.2001 4241	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 1632 / 74 / 14 // Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
15.03.2010 191350	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 1632 / 74 / 15 // GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
06.04.2011 271731	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: 1632 / 74 / 12 // fester av gnr. 74 brn. 12 har varig tillatelse til å benytte areal utenfor tomtegrense i forbindelse med oppføring/ endring av kai og sjøbu på denne eiendommen. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
27.09.2012 798205	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 1632 / 74 / 6 // Bestemmelse om vannledning GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
16.11.2012 972579	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighetshaver: 1632 / 74 / 7 // Bestemmelse om vannledning GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 28.06.11

Byggesøknader brygge Nonsmatholet på Ansteinsundet.

Det vises til møte 27/6 på teknisk kontor med saksbehandler Harald Selnes og bygningsjef Rune Knutzen.

Møtet ble holdt etter ønske av søker som svar på saksbehandlers hevendelse i e-post av 23.06, hvor det fra Roan kommune fremkommer nye forslag til endring av angjeldende byggesøknad.

De ulike forhold og saksbehandling av denne byggesaken ble gjennomgått under møtet, og søker finner det formålstjenlig for sakens mange og lange behandlinger å referere de temaer som ble gjennomgått:

Byggesaken har sitt utgangspunkt fra høsten 2007 og våren 2008 da søker hadde flere møter med teknisk kontor ved Ronald Braiberg i Roan kommune der tiltakets utførelse ble diskutert og der det ikke fremkom noen innvendinger verken mot husets eller bryggas utforming, størrelse eller høyde. Søker fulgte kommunens anvisninger for løsninger, og det var både forståelse og aksept for å heve kaia etter anbefaling fra Kystverket.

Bryggekonstruksjonen ble igangsatt og gjennomført i mai 2008, og byggesøknad innsendt i juni 2008. Byggesøknaden ble den gangen raskt behandlet av kommunen, og avslått med krav om endring av 3 ulike forhold med hensyn til høydeplassering, maksimal rafthøyde og tinglyst erklæring om nabotilatelse vedr. overskridelse av tomtegrensen. I vedtaket ble kaias størrelse og plassering omtalt og godkjent.

Søker aksepterte umiddelbart kravet om maksimal rafthøyde og tinglyst erklæring om nabotilatelse ved igangsetting av tiltaket, men kunne ikke akseptere kravet om kaias og husets høydeplassering på bakgrunn av innhentet anbefaling fra Kystverket.

Siden den tid har saken vært behandlet som klager 2 ganger og 1 gang som dispensasjonssøknad i kommunen og klage til Fylkesmannen ved 2 anledninger. Samtlige saksbehandlinger og klager har utelukkende dreid seg om høydeplassering av kaia som også er fundamentet for huset. Fylkesmannen har avslått klagen ved begge anledninger, men unnlatt å realitetsbehandle høydeplasseringen på bakgrunn av at det ikke forelå statlige retningslinjer. (*"En analyse av konsekvenser 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"* – fra Fylkesmannens brev av 02.02.10)

Med ny revidert Plan- og bygningslov gjeldende fra den 01.07.10 § 7-2, kom det en statlig retningslinje som omhandler nettopp forholdet til nye byggehøyder. Ny byggesøknad ble da fremlagt med en inngående dokumentasjon utført av Rambøll AS med hensyn til valgt byggehøyde for kaia. Byggesøknaden ble sendt Roan kommune den 10.07.10, men på tross av flere påminnelser ble søknaden ikke behandlet.

Etter utallige purringer tok søker initiativ til et møte med kommunen den 17.02.11, og Bygningssjefen ga da en føring med hensyn til hvilke endringer som kunne være akseptabel for å få en positiv behandling av søknaden:

- A. Anlegge en lavere kaifront i forkant av eksisterende kai.
- B. Innhente nabetillatelse på *forhånd* og *fremlegge* denne tinglyst.

For å imøtekomme dette forslaget ble det laget en tegning av den ønskede endringen av kaia, og nabetillatelsen ble innhentet og lovformelig tinglyst. I tillegg ble det foretatt en endring av den eksisterende kaia's siste felt mot det gule pakkhuset i sør slik at kaidekket avsluttes i nerkant av husets stående panelkledning. Den gamle søknaden av 10.07.10 ble trukket og ny endret søknad innsent den 13.04.11.

Behandling av denne søknaden ble også purret flere ganger. Etter disse purringene mottas først den 23.6.11 en e-post fra saksbehandler Harald Selnes med et forslag om ytterligere ny bygningsmessig endring av kaia, til tross for at vår nye søknad nettopp inneholdt en endring som ble angitt i ovennevnte møte. Nå foreslår kommunen en endring av eksisterende kai høyde, der den finner sitt eget forslag fra 17.02.11 for stort i forhold til kaias totale areal.

Søker finner at hele saken ikke bare treneres i tid fra kommunens side, men at den forutsigbarhet en må kunne forvente av en saksbehandling overhode ikke er tilstede.

På møtet 27/6 fikk søker derfor gjort rede for at den foreslåtte løsning i ovennevnte e-post ikke bare strider mot den behandling og godkjenning som kommunen allerede i 2008 har foretatt med hensyn til kaias utforming (se kommunens vedtak 03.07.08, saksfremlegget side 3, siste avsnitt), men gir en svært dårlig løsning både praktisk og estetisk med et hus som blir stående nesten rett innenfor kanten av en 50 cm avtrapping av kaia. Suppleringsforslaget som ble fremlagt på møtet om å trekke huset bort fra kaikant mot terreng i øst er heller ikke gjennomførbart, da bygningen allerede er plassert helt inn til eksisterende forstøtningsmur. Dessuten vil en endring i kaias konstruksjon for å oppnå denne dårlige løsningen være så omfattende at det vil være ensbetydende med å rive kaia's hovedbæring. Dette vil påføre prosjektet en uforholdsmessig høy kostnad sammenlignet med den ulempe kommunen påberoper seg.

Et møte og en åpen samtale om et byggetiltak er imidlertid alltid positivt, og det er intet i veien for at den foreslåtte nye kaifronten i søknaden av 13.04.11 kan reduseres både i bredde og dybde, slik at tilleggsarealet eventuelt kan halveres til ca. 15 m². Dessuten ble det påpekt at det ved beregning av kaiarealet bare burde beregnes den del av kaia som stikker ut over vann, og ikke den del som ligger inne på land.

I tillegg ble det fra teknisk etat opplyst at kommunen er pålagt å utarbeide en ny reguleringsplan for Ansteinsundet der kravet om økt byggehøyde over havnivå vil bli tatt inn. Siden høyden på kaia har vært det eneste punktet i tiltaket som kommunen ikke har villet godta, mener søker at den beste løsningen for brygga på Nonsmatholet er den opprinnelige

med en bygningsmessig endring mot pakkhuset slik at kaifronten og kaidekket på det siste feltet senkes til underkant av panelet.

På denne bakgrunnen opprettholdes begge løsninger som alternative søknader på følgende måte:

Søknad alternativ 1:

Byggesøknad av 10.07.10 med endring mot pakkhuset på Dampskipskaia i syd slik at siste felt av kaidekket senkes til underkant av panelet som vist på tegningen i søknad 2.

Søknad alternativ 2:

Byggesøknad av 13.04.11 med følgende tillegg: Det er opp til kommunen eventuelt å minske arealet både i bredde og dybde på det foreslåtte påbygget av ny kai, som for øvrig er senket med 50 cm i forhold til den eksisterende.

Det forventes nå at disse to alternative søknadene behandles uten ytterligere forsinkelser, og håper at kommunen kan finne en løsning innenfor en av alternativene som kan bilegge en unødvendig lang og krevende prosess som ingen av partene er tjent med, og hvor et uferdig byggverk i 3 år har skjemet innfarten til en av kommunens fritidspierler.

Med vennlig hilsen



Jan H. Hovde

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



Jan H Hovde

Valentinlystveien 7
7051 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
22831/2011/1632/74/12/1632RUKN

Dato
30.06.2011

TILBAKEMELDING PÅ BREV AV 28.6 11.

Det vises til brev av 28.6 d.å og til notat fra møte den 17.2.2011

Roan kommune utarbeider et saksframlegg i henhold til søknad av 13.4.2011 med de endringer som framkommer i ditt brev av 28.6.

Undertegnede som er sektorleder for teknisk og landbruk vil gjerne kommenter den oppfatning som framkommer i overnevnte brev om at *"Bygningssjefen ga da en føring med hensyn til hvilke endringer som kunne være akseptabel for å få en positiv behandling av søknaden:*

- A. *Anlegge en lavere kaifront i forkant av eksisterende kai*
- B. *Innhente naboillatelse på forhånd og framlegge denne tinglyst.*"

Jeg tok i møtet klart forbehold om at Roan kommune ikke foretar saksbehandling over bordet. Jeg mener også at formuleringen over, ikke er i samsvar med det som ble sagt fra min side på møtet. Notat etter møtet 17.2 fra Advokat Kuvås uttrykker på en riktigere måte de synspunkter som ble framlagt i møtet fra meg som en veiledning til dere: "Kommunen anbefalte tiltakshaver å få utarbeidet tegninger som bedre visualiserer tiltaket i terrenget og legge inn endringer som vil kunne avhjelpe høydeforskjellen". Å anlegge en lavere kaifront foran eksisterende kai, var ett av flere mulige tiltak som ble framlagt fra søkers side. Det ble ikke gitt noe forhåndstilsagn for denne løsningen fra min side.

Med hilsen

Rune Torbjørn Knutzen
Sektorleder



Advokatfirmaet Bondahl Kuvås og Refseth AS

Postboks 973
7410 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
22853/2011/1632/74/12/1632RUKN

Dato
30.06.2011

TILBAKEMELDING PÅ BREV AV 11.5 OG 3.6

Det vises til overnevnte brev.

Roan kommune v/teknisk og landbruk beklager at vi ikke har hatt kapasitet til å saksbehandle ny søknad om byggetillatelse før nå. Saken er planlagt lagt fram til behandling i planutvalget i møte 7.7.2011. Ny søknad i henhold til de drøftinger vi hadde på møtet den 17.februar dette år, ble fremmet først 13. april. Det er senere etter møte med Jan H Hovde den 27/6 gjort endringer i søknaden. Om det er grunnlag for å betrakte søknaden som en ny søknad evt. en ny søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplane er en del av denne vurderingen

Ditt notat av 22. februar fra vårt møte den 17.2 oppsummerer bare deler av det som ble drøftet på møtet. Det som ble uttalt fra vår side om at saken startet som en ulovlig bygging og at det foreligger vedtak om retting av tiltak er ikke nevnt. Det framgår av brev av 17.9 2010 at De etter telefonsamtale med Roan kommune v/ Michael Momyr oppfatter at det er innrømmet oppsettende virkning for vedtaket om tvangsmulkt. Det er likevel grunn til å peke på at søker må forholde seg til at det er foretatt ulovlig bygging og at dette må rettes opp på en måte som Roan kommune kan godkjenne. Når det ble veiledet om muligheten for å fremme ny søknad i byggesaken er det forutsatt av at søknaden omhandler en løsning som er i samsvar med plan og Bygningslovens krav og Roan kommunens krav i henhold til bebyggelsesplan for Ansteinsundet. Vedtakene som er gjort vedrørende retting av tiltak og ilegging av tvangsmulkt vil bli endelig avgjort gjennom klagesaksbehandling.

Med hilsen

Rune Torbjørn Knutzen
Sektorleder

JAN H HOVDE

Roan Kommune
Teknisk kontor
7180 Roan

Trondheim, 04.07.11

Att. Sektorleder Rune T. Knutzen

Deres ref nr. 22831/2011/1632/74/12/1632RUKN

Byggesøknader brygge Nonsmatholet på Ansteinsundet.

Jeg vises til brev av 30.06.11 til undertegnede og adv. Harald Kuvås.

I fravær av adv. Harald Kuvås som er på ferie for tiden, velger jeg å gjøre denne henvendelsen direkte siden henvendelsen er gjort til begge.

Saken om retting av ulovlig tiltak etterlyses, og ilagt en tvangsmulkt. Søker har god oversikt over saken, og forholder seg til byggesaken på følgende måte:

Siden retting og tvangsmulkt ble ilagt med Deres brev av 14.06.10 (sak 10/40) ble det sendt en klage på vedtaket fra Adv. Harald Kuvås den 02.06.10. Det ble senere pr telefon mellom Kuvås og rådmann Mikael Momyr (bekreftet i brev av 17.09.10) oppfattet at tvangsmulkten er innrømmet oppsettende virkning til klagen og byggesøknaden er behandlet. Det har ikke kommet noen innsigelse på denne fremgangsmåten fra Roan kommune.

Det er også fra min side presisert at retting av tiltaket og ny byggesøknad er et og samme forhold. Dersom byggesøknad innvilges, faller jo også grunnlaget for retting av tiltaket, slik at sakene i all rimelighet må behandles i den rekkefølge at tiltaket ikke først kreves rettet for dernest å bli godkjent i den form som det er oppført.

Det er derfor noe forunderlig at Roan kommune etter ett år ikke har klart å behandle denne søknaden, mens administrasjonen bruker 1,5 dag på å kommentere et møte som er avholdt, hvor en tydeligvis føler behov for å "finjustere" min skriftlige gjennomgang av møtets saker. Jeg har intet imot at Roan kommunes administrasjon er nøyaktig i sin omgang med møteterferater, men klarer ikke helt å se noen vesentlig praktisk forskjell på det jeg skriver i mitt brev av 28.06, og det Kuvås skriver i sitt av 22.02.

Forhåndskonferanse(r) på en byggesak er normalt, og nedfelt i Plan- og bygningslovens § 6-1, og det er høyst vanlig at en søker har møte med teknisk kontor i utbygningskommunen for å finne samordnede løsninger som tilfredsstillende både utbyggers og planmyndighets behov og krav. Når en byggesak blir liggende i over et halvt år uten verken informasjon, svar eller behandling fra kommunen, til tross for flere skriftlige purringer, er det høyst utilfredsstillende for en søker. Dette var utgangspunktet for at vi ba om et møte med Roan kommune den 17.02. Tilstede på møtet var både bygningsmessig, så vel som juridisk kompetanse, samt 2 representanter fra teknisk kontor. Ulike forhold ble diskutert under møtet, og møtets hensikt var å finne en samordnet løsning for prosjektet. Hovedkonklusjonen ble også referert i brev av 22.02.11 til Roan kommune, og det kom verken svar, supplering eller korrigerende av møtets konklusjon.

Det ble lagt ned betydelig arbeide både i planlegging og tegningsutkast til den foreslåtte løsningen som kom fra Roan kommunes selv. I tillegg til å gjennomføre en befaring med naboer på stedet samt tinglysning av naboavtale. Ny søknad med disse endringene ble oversendt 13.04.11, og det kom heller ikke da noen kommentarer. Heller ikke denne søknaden ble behandlet innen den tidsfristen en med rimelighet kan forvente, og verken begrunnelse for forsinkelsen eller andre henvendelser kom fra kommunen. Det ble imidlertid ved flere anledninger skriftlig og muntlig purret på behandling av byggesøknaden.

Det oppleves da noe merkelig at den nye kommunale saksbehandleren som ikke deltok på møtet, i e-post av den 20. juni kommer med nye innsigelser på den valgte løsningen. En innsigelse med hensyn til kaias totale areal som var kjent på det tidspunkt forslaget ble fremlagt den 17.02.

Søker har etter hvert en sterk følelse av aktivt og med bevisste metoder å bli motarbeidet av Roan kommune i denne byggesaken, og henviser i så måte til Fylkesmannens behandling av klagen i svar av 02.02.10: *"Fylkesmannen vil for øvrig understreke at en søknad skal vurderes uavhengig av om tiltaket allerede er utført., samtidig som bygningsmyndighetene ikke kan straffe tiltakshaver ved å avslå søknaden med bakgrunn i det ulovlige tiltaket."*

Den søknaden som nå foreligger er grundig gjennomarbeidet av søker og skulle være godt kjent av Roan kommune:

Det første alternativet har nå ligget hos kommunen i ett år, og er gjennomgått i møte den 17.02.11. Det foreligger en grundig vurdering fra Rambøll Norge AS basert på nye krav i Plan- og bygningsloven fra 01.07.10.

Det andre alternativet er laget etter anvisning fra Roan kommune, og arealet på tilleggskai kan eventuelt reduseres etter kommunens behov og valg.

Jeg har fra første start på dette tiltaket valgt å gjennomføre et byggeprosjekt som har en høy standard, både med hensyn til materialer og håndverkere. En endring eller senking av hele eller deler (forkant) av kaidekket vil være såpass omfattende, at det vil være ensbetydende med å rive tiltaket slik det står i dag. Kostnadene med riving og eventuell gjenoppbygging vil derfor være så store at det ikke ansees å være regningsvarende. Mens ønsket om et fritidshus på Ansteinsundet har dempet seg vesentlig på grunn av den negative mottagelse jeg har fått i kommunen, er materialene fullt ut anvendbare i mer velkomne trakter og miljøer. Dersom det ikke vil være mulighet å finne en minnelig løsning med nåværende anlegg som basis, enten gjennom samarbeide med kommunen eller via klage til Fylkesmannen, synes jeg det derfor er korrekt å opplyse at tomten vil bli stående ubebygget ved et fortsatt rivnings- eller endringsvedtak.

Jeg forventer nå en rask behandling av byggesøknaden, og et eventuelt nytt avslag må kunne forventes begrunnet på en like saklig måte som søknadene er underbygget.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

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

NOTAT

Trondheim, 6. juli 2011

Vår ref.: 1244624.1-109367 BERTRU/BERTRU

Ansvarlig advokat: Harald Ellefsen

Til: Roan kommune

Fra: Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

JAN H. HOVDE: BETYDNINGEN AV ENDRINGER I PLAN OG BYGNINGSLOVEN OG FORSKRIFTER TIL DENNE

1. Innledning/bakgrunn

Saken har sin bakgrunn i søknad om riving og gjenoppbygging av ny kai og sjøbu i Ansteinsundet, gbnr. 74/12. Det er på det rene at tiltaket ble omsøkt først etter at riving var gjennomført og oppføring av ny kai var påbegynt. Byggesøknaden ble behandlet av Roan kommune ved formannskapet som planutvalg den 3. juli 2008. Planutvalget fattet følgende vedtak (sak 43/08):

1. *Planutvalget fastslår at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider på gbnr. 74/12 Nonsmatholet.*
2. *Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av byggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.*
3. *Betingelser for ny søknad:*

I tillegg til plan – og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:

- a) *Kal senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.*
 - b) *Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekke.*
 - c) *Det må framvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på gbnr. 74/12 med bygningsmessige tiltak.*
4. *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.*

Planutvalgets vedtak av 3. juli 2008 ble påklaget av tiltakshaver, Jan H Hovde, i brev av 1. august 2008. Planutvalget opprettholdt vedtaket den 3. september 2008, og den 29. januar 2009 stadfestet Fylkesmannen i Sør-Trøndelag Roan kommunes vedtak av 3. juli 2008. I Fylkesmannens vedtak i klagesaken gis det uttrykk for at det i kommunens vedtak av 3. juli

2008 ikke fremkommer uttrykkelig om tiltakshavers søknad innvilges eller avslås, men at både tiltakshaver og kommunen synes å ha lagt til grunn at vedtaket er et avslag på byggesøknaden. Fylkesmannen legger derfor til grunn at tiltakshavers søknad ble avslått i kommunens vedtak av 3. juli 2008. Det fremgår at begrunnelsen for avslaget var at den omsøkte høydeplasseringen ble ansett å være i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsundet.

Den 1. april 2009 ble det fremmet en søknad om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven av 1985 § 7, som ble avslått av Planutvalget den 6. august 2009 (sak 09/63). Avslaget ble påklaget, og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet den 2. februar 2010 kommunes vedtak av 6. august 2009 i sak nr. 09/63.

Den 7. april 2010 ble Hovde gitt forhåndsvarsel, jf forvaltningsloven § 16, om pålegg om retting, herunder fjerning av ulovlig utført byggearbeid, og ilegging av tvangsmulkt for det tilfellet at forholdet ikke ble brakt i lovlige former ved å tilbakeføre tiltaket innen 7. juni 2010. I tillegg ble Hovde, under henvisning til Roan kommunes vedtak av 3. juli 2008, orientert om adgangen til å fremsette ny byggesøknad. I varselet opplyses at det "i Roan kommunes vedtak av 3. juli 2008, i tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser, ble satt følgende betingelser for ny søknad.

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

I brev av 10. mai 2010 fra advokat Harald Kuvås på vegne av Hovde, ble det opplyst at Hovde arbeidet med en ny søknad for oppføring av brygge. Det ble på denne bakgrunn anmodet om en utsettelse av rettesfristen til den 1. august 2010. Det ble dessuten varslet om at Hovde ved innsendelse av ny søknad ville be om en ytterligere fristutsettelse.

Kommunen avslo søknaden om utsettelse, og den 16. juni 2010 fattet kommunen vedtak med pålegg om retting innen frist 15. juli 2010 og ileggelse av tvangsmulkt på kr 500 med virkning fra 16. juli 2010. Kommunens vedtak av 16. juni 2010 ble påklaget av advokat Kuvås den 2. juli 2010. Etter det opplyste har ikke kommunen tatt stilling til klagen enda. Både klager og kommunen synes å ha lagt til grunn at klagen er gitt oppsettende virkning, hvilket innebærer at iverksettelsen av vedtaket utsettes til klagen er avgjort. Dersom klagen avslås, gjelder vedtaket etter sitt innhold, det vil si at tvangsmulkten løper fra 16. juli 2010 inntil retting skjer.

I juli 2010 ble det fremsatt en ny byggesøknad. Søknaden ble oversendt kommunen ved advokat Kuvås' brev av 7. juli 2010. I selve søknaden har Rambøll Norge AS undertegnet som ansvarlig søker for tiltaket den 2. juli 2007. I Rambøll Norge AS sitt følgeskriv til søknaden vises det til at kommunen i sitt vedtak i sak 43/08 har satt tre betingelser for ny søknad, og at én av disse betingelsene er krav om at kaien skal senkes 50 cm i forhold til den påbegynte. Rambøll Norge AS opplyser at denne betingelsen ikke er etterkommet, og det anføres at kravet om å senke kaien 50 cm ikke er i samsvar med kravet i Forskrift om tekniske krav til byggverk - Byggteknisk forskrift - § 7-2 (F26.03.2010 nr. 489). Søknaden ble med andre ord fremmet med samme høyde på kaien som i tidligere søknad. Søknaden har i ettertid blitt endret og supplert, jf blant annet brev fra advokat Kuvås av 13. april 2011. I brev av 28. juni 2011 fra Jan H Hovde angis to alternative utforminger av tiltaket, som to alternative søknader.

Vi er bedt om å vurdere hvorvidt endringene i plan- og bygningsloven og forskrifter til denne gir en søker mulighet til å fremme en tilnærmet likelydende søknad på nytt.

Vi vil i punkt 2 nedenfor ta stilling til hvorvidt en søker i en sak som den foreliggende, kan fremsette en ny byggesøknad med den konsekvens at byggesaksbehandlingen skal foregå etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven av 2008, herunder kravene i § 7-2 i Byggteknisk forskrift (F26.03.2010 nr. 489).

2. Søknader fremsatt etter den nye lovens ikrafttredelse

Byggesaksdelen av den nye plan- og bygningsloven av 2008, trådte i kraft den 1. juli 2010. Den påberopte delen av byggtknisk forskrift (§ 7-2) trådte i kraft den samme datoen.

Det følger av overgangsbestemmelsene i forskriftens § 17-2 at tiltakshaver frem til 1. juli 2011 skal kunne velge om hele tiltaket skal følge den nye forskriften eller bestemmelsene i forskrift av 22. januar 1997 nr. 33. Utgangspunktet er med andre ord at tiltakshaver i perioden mellom 1. juli 2010 og 1. juli 2011 skal kunne velge om hele tiltaket skal følge ny eller gammel forskrift.

Om overgangsbestemmelser til byggesaksdelen av den nye plan- og bygningsloven heter det i 34-4 fjerde ledd at:

"Saker om tillatelse etter §§ 93 eller 106a sendt kommunen før loven er trådt i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike saker."

I denne saken ble søknad om tillatelse etter § 93 i plan- og bygningsloven av 1985 sendt kommunen før den nye loven trådte i kraft. Den opprinnelige byggesøknaden ble imidlertid avslått. Spørsmålet er hvilken betydning det skal få.

Overgangsbestemmelsene i den nye plan- og bygningsloven er utdypet i Kommunal- og regionaldepartementets Rundskriv H-01/10 (Ikraftsetting av lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)). Rundskrivet inneholder et eget punkt med overskriften "Overgangsreglene" (punkt 19). Under dette punktet sies det blant annet at:

"Nye søknader i eksisterende byggesaker påbegynt før 1. juli 2010, herunder søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, behandles etter bestemmelsene i pbl.85, med unntak av tiltak som ikke er satt i gang innen utløpet av 3-årsfristen i pbl.85 § 96"

Det må legges til grunn at en søknad om byggetillatelse knyttet til et ulovlig tiltak skal behandles etter det regelverket som gjelder på søknadstidspunktet, ikke det regelverket som gjaldt da det ulovlige tiltaket ble utført. Det er på det rene at den nye søknaden ble fremsatt etter 1. juli 2010. Spørsmålet er om søknaden skal anses som en ny søknad i eksisterende byggesak.

Ved Fylkesmannens vedtak av 29. januar 2009 ble Roan kommunes vedtak av 3. juli 2008 stadfestet, noe som innebar et endelig avslag på den opprinnelige byggesøknaden. Søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan ble endelig avslått ved Fylkesmannens vedtak av 2. februar 2010. Konsekvensen av dette var at tiltaket ble ansatt å være ulovlig, noe som var bakgrunnen for kommunens pålegg om retting og tvangsmulkt, jf vedtak av 16. juni 2010.

Tatt i betraktning at det forelå et endelig avslag på byggesøknaden da ny søknad ble fremsatt den 7. juli 2010, er det vår vurdering at den nye søknaden ikke kan anses som en

ny søknad i eksisterende byggesak. Søknaden må med andre ord behandles etter det regelverket som trådte i kraft den 1. juli 2010. Det innebærer at søknaden også må oppfylle kravene til byggesøknad etter ny lov. Situasjonen for tiltakshaver vil dermed bli den samme som den ville vært dersom byggesøknad ble innsendt for første gang den 7. juli 2010. Dette innebærer blant annet at kommunen må ta stilling til hvilken betydning kravene i Byggteknisk forskrift § 7-2 skal få for behandlingen av søknaden, herunder spørsmålet om dispensasjon.

Slik vi oppfatter saken, er det dessuten gjort endringer i det omsøkte tiltaket underveis i søknadsprosessen, noe som ytterligere underbygger at søknaden må betraktes som en ny søknad løsrevet fra eksisterende byggesak.

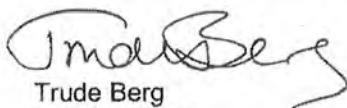
For øvrig bemerkes at det av overgangsbestemmelsene i Rundskriv H-01/10 fremgår at et pålegg om ulovlige forhold gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 fortsatt skal gjelde, og at eventuelle klager under behandling skal avgjøres på grunnlag av de regler som gjaldt da pålegget ble gitt. Klagen på kommunens pålegg om retting og tvangsmulkt skal med andre ord behandles etter det regelverket som gjaldt før 1. juli 2010.

3. Konklusjon

Etter vår vurdering må kommunen realitetsbehandle søknaden på grunnlag av reglene i den nye plan- og bygningsloven, herunder de krav som fremgår av Byggteknisk forskrift § 7-2.

Klagen over vedtak om retting og tvangsmulkt skal behandles etter regelverket som gjaldt før 1. juli 2010 (plan- og bygningsloven av 1985 med tilhørende forskrifter).

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Trude Berg
senioradvokat



FØRSTE UTSKAV

OMKJENT PÅ RÅDMANNEN 8.07.11

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/68	Roan formannskap som planutvalg	14.07.2011

Saksbehandler: Harald Selnes**BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANNSTEINSUNDET. JAN H. HOVDE.**

Vedlegg:

1. Byggesøknad med vedlagte tegninger og rapport fra RAMBØLL.
2. Tinglyste erklæringer fra naboeiendommene.
3. Tegning som illustrerer søknadsalternativ I.
4. Tegning som illustrerer søknadsalternativ II.

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken har sin bakgrunn i at eier av gnr 74/12, Jan H. Hovde, vinter/vår 2008 satte i gang riving av gammel kai og sjøhus og bygging av ny kai på sin eiendom. Tiltaket var ikke omsøkt, og Roan kommune la ned byggestopp ved brev av 10.06.2008.

Det springende punkt i saken er at det ulovlig oppførte kaianlegget har en høyde som ligger ca 75 cm over nivået på de andre kaiene i området.

Tiltakshaver søkte i ettertid om tillatelse til tiltaket. Søknaden ble behandlet i Roan formannskap som planutvalg 03.07.2008, sak 43/08, som fattet følgende vedtak:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider på gnr 74/12 Nonsmatholet.
2. Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av byggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. Betingelser for ny søknad:

I tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:

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

4. 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.

Planutvalgets vedtak av 03.07.2008 ble påklaget av Hovde i brev av 01.08.2008. Planutvalget behandlet klagen i møte 03.09.2008, og fattet følgende vedtak:

1. Roan formannskap som planutvalg aksepterer under tvil at klagen er framsatt rettidig. Dette begrunnet med at det var ferietid og at saken har prinsipiell betydning.
2. Planutvalget kan ikke se at opplysninger framkommet i tiltakshavers klage av 01.08.08 bringer nye momenter inn i saken som ikke var kjent ved planutvalgets behandling i møte 03.07.08, sak 43/08.
3. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 43/08 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre behandling.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet Roan kommunes vedtak i sak 43/08 i brev datert 29.01.2009.

Tiltakshaver har senere søkt om dispensasjon fra "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet". Roan formannskap som planutvalg har avslått dispensasjonssøknaden og den etterfølgende klagesaken, og står nå med følgende gjeldende vedtak som er stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 02.02.2010:

1. Planutvalget innvilger ikke dispensasjon etter Pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har, 324 cm. Planutvalget fastholder at den påbegynte kai må senkes med 50 cm.
2. det har ikke framkommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurderinger av saken. Planutvalget har veklagt at tiltak skal skje innenfor rammen av den omforente og godkjente bebyggelsesplanen som er et godt virkemiddel til å bevare og videreutvikle Annsteinsundet.

Begrunnelsen for at fylkesmannen har stadfestet Roan kommunes vedtak av 06.08.2009 i sak 09/63, om ikke å innvilge dispensasjon i henhold til Pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr 74/12 tilsvarende en høyde på 3,24 m, er at tiltaket er i strid med bebyggelsesplanen for Annsteinsundet.

Etter at avslag på søknad ble gitt, har Roan kommune fattet vedtak om å pålegge Jan H. Hovde å rette opp de ulovlig utførte byggearbeidene i tråd med vedtaket i planutvalget 03.07.2008 sak 43/08.

Vedtaket omfatter også ilegging av løpende dagmulkt på kr 500,- pr døgn fra 16.07.2010 dersom forholdet ikke er rettet innen den tid.

Dette vedtaket er påklaget av Jan H. Hovde. Klagen er ikke behandlet av Roan kommune og vedtaket er derfor ikke trådt i kraft.

Ved "Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt", datert 07.04.2010 blir Jan H. Hovde, under henvisning til kommunens veiledningsplikt (Forvaltningsloven § 11) gjort oppmerksom på at han har anledning til å sende inn ny byggesøknad om oppføring av kai og sjøbu på eiendommen gnr 74/12. Eventuell ny søknad må være i henhold til kommunens vedtak av 03.07.2008, der følgende betingelser var satt:

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

Saken er så langt behandlet etter Plan- og bygningsloven 1985 med tilhørende forskrifter, og henvisningene i det foregående er i henhold til denne.

Ny søknad, mottatt etter 30.06.2010 må behandles etter Plan- og bygningsloven 2008, heretter kalt bare Pbl, og henvisningene i det etterfølgende vil være i henhold til denne.

Når "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" skal revideres, må det også her tas inn bestemmelser som sikrer bebyggelsen mot fremtidig stormflo.

I mellomtiden vil utfordringen være å finne løsninger som oppfyller lovens krav, samtidig som bebyggelsesplanens bestemmelser om en *enhetlig og harmonisk utforming* blir ivarettatt.

I ny søknad av 07.07.2010, sist komplettert 27.06.2011 har tiltakshaver etterkommet kommunens krav i pkt b) ovenfor om at høyde på toppraft ikke skal overstige 2,2 m fra kaidekket, og pkt c) om at det må fremvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenom tomtegrensen på gnr 74/12 med bygningsmessige tiltak.

Når det gjelder nivået på kai/brygge har han, ut fra at ny plan- og bygningslov er trådt i kraft valgt å fremme ny søknad som fremkommer med to alternative løsninger:

Alternativ I: Kaien, slik den står i dag, men senket 50 cm i 2,5 m bredde mot naboeiendommen i sør, slik at kaikanten kommer under kledningen på lagerskuret.

Alternativ II: Som alternativ I, men i tillegg legge et påbygg på utsiden av kaia som er senket 50 cm i forhold til eksisterende kai. Dette påbygget var i det opprinnelige utkastet 2 m bredt og i hele kaiens lengde. I møte med tiltakshaver 27.06.2011 ble dette endret til at kommunen kunne fastsette størrelsen på et eventuelt tilbygg.

Saksbehandler har, i henhold til Forvaltningsloven § 11 om veiledningsplikten, og kommunens pålegg om å senke kaien med 50 cm, tatt kontakt med tiltakshaver med sikte på å endre søknaden til å senke fronten av kaien i hele kaiens lengde, og i en bredde på minimum 2 m. Tiltakshaver har avslått dette av kostnadmessige årsaker, og har valgt å fremme søknaden som nevnt ovenfor.

Det går ikke frem av søknaden at det søkes om dispensasjon fra "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet", men ut fra sakens forhistorie har kommunen valgt å behandle den som sådan.

Vurdering i forhold til Plan- og bygningsloven:

Pbl § 3-1 har bestemmelser om at kommunen i sin planlegging skal fremme samfunnsikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

I Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov heter det: *Planlegging er et viktig virkemiddel for å ta hensyn til, og motvirke klimaendringer. I tillegg må kommunene sikre at innbyggerne blir ivaretatt ved ekstremværhendelser. Det skjer gjennom sårbarhetsanalyser og utvikling av beredskapsplaner, og nye arealplaner som sikrer at utsatte områder ikke blir tilrettelagt for utbygging og det må tas hensyn til konsekvenser av havstigning.*

Det ovenforstående kommer konkret til uttrykk gjennom *Forskrift til tekniske krav til byggverk*, (heretter kalt *Forskriften*) og departementets veiledning til denne.

En gjengir her det som er aktuelt fra *Forskriften* **Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger:**

§ 7-1. *Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger.*

- (1) Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.
- (2) Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

§ 7-2. *Sikkerhet mot flom og stormflo.*

- (1) Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område.
- (2) For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides. I de tilfeller hvor det er fare for liv fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jfr. § 7-3.

Tabell: sikkerhetsklasser for byggverk i flomutsatt område.

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F 1	Liten	1/20
F 2	Middels	1/200
F 3	Stor	1/1000

(3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for stormflo

Av det ovenforstående fremgår at kommunen i sin saksbehandling er pålagt å ta hensyn til de konsekvenser en flom/stormflo vil ha for omsøkt tiltak. I angjeldende sak vil det si at *Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom/stormflo slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ovenfor ikke overskrides.*

I departementets veiledning til *Forskriften* heter det under **Sikkerhetsklasse F 2:**

Sikkerhetsklasse F 2 gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens. Dette omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold, for eksempel boliger, industri, kontor, fritidsboliger, driftsbygninger i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F 1-----.

I deler av flomutsatte områder kan det være større fare enn ellers. I flomutsatte områder der det under flom vil være stor dybde eller sterk strøm bør det være samme sikkerhetsnivå som sikkerhetsklasse F 3. Dette gjelder områder der dybden er større enn 2 m og der produktet av dybde og vannhastighet (i m/s) er større enn 2 m²/s.

Videre heter det , under **Sikring mot flom at Byggverk som i kraft av sin funksjon må ligge i flomutsatte områder, slik som kaier, bruer, --- må konstrueres og oppføres slik at de er i stand til å tåle belastningene under flom.**

Det heter også at *I tillegg til selve vannstanden må en vurdere bølgehøyder som kan opptre samtidig med stormfloen på det aktuelle stedet.*

Saksbehandler har ikke oversikt over strømforholdene i Annsteinsundet. En kan ikke se bort fra at produktet av vannhastighet og dybde til tider kan overstige 2 m²/s, men etter som stormflo til en viss grad kan forutses vil en kunne sikre seg mot fare for tap av menneskeliv.

En finner det derfor naturlig at tiltaket plasseres under sikkerhetsklasse F2 og at det derfor må sikres mot stormflo som i gjennomsnitt gjentar seg hvert 200. år.

Når det snakkes om høyde i forhold til vannstand i sjø benyttes NN 1954 (normalnull 1954) som referanse. Dette nivået er knyttet til fastpunkter på land i form av bolter i fast fjell der høyden er bestemt svært nøyaktig. NN1954 ble valgt fordi det representerer nullnivået (høydekote 0) i landkart, og er det mest brukte referansenivå i planleggingsarbeid. I Roan er det ingen målepunkter for NN1954. Nærmeste målestasjon er Rørvik. De kaihøydene som er oppgitt i Annsteinsundet vil derfor være i forhold til NN1954 i Rørvik, og som en derfor må anta å være tilnærmet lik forholdene i Annsteinsundet. Det vil helt sikkert være differanser her, men dette er det nærmeste vi kan komme med dagens dokumentasjon.

Omsøkt tiltak har et nivå på 324 cm i forhold til NN1954. Andre kaier i nærheten ligger på 214-265 cm i forhold til samme referansepunkt. Dette er målinger som er utført av NTNU på oppdrag av tiltakshaver, og som en må forutsette er riktige.

Når en skal vurdere om tiltaket er i samsvar med retningslinjene gitt i *Forskriften*, må en finne statistiske data for nivået for en 200. års stormflo.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap utga i 2008 en rapport om havnivåstigning og klimatilpasning i Norge. Rapporten foreligger nå i revidert utgave fra 2009. Den inneholder estimater for havnivåstigning og stormflonivå frem til 2100. Tallene vil selvfølgelig være usikre, men det er det nærmeste vi kan komme i form av offisielle, vitenskapelige data på området. Rapporten inneholder data for alle kystkommunene i Norge, også Roan. Den inneholder ikke data for 200 års stormflo som en i følge *Forskriften* skal planlegge etter, men den inneholder et estimat for 100 års stormflo, som statistisk sett skal ligge på et noe lavere nivå.

Nivået for stormflo i Roan er i år 2050 estimert til 230 cm over NN1954, med en usikkerhet på fra 230 - 244 cm.

I samme tidsrom vil referansepunktet ha hevet seg 20 cm, så relatert til NN1954 og år 2000 vil nettovirkningen være 210 cm. Med usikkerhet på 202 – 224 cm.

Nivået i 2100 er estimert til 274 over NN1954, med en usikkerhet på fra 254 til 309 cm.

I dette tidsrommet vil referansepunktet ha hevet seg 39 cm, så relatert til NN1954 og år 2000 vil nettovirkningen være 235 cm, med en usikkerhet på 215 – 270 cm.

Av ovenforstående, og i medhold av kaiens levetid som av tiltakshaver er anslått til 100 år, finner en det rimelig at ved planlegging av kaier i Ansteinsundet bør en en gå ut fra et stormflonivå på høyeste estimat for en 100-årshendelse i 2100, det vil si 270 cm når det er korrigert for landhevingen.

Ved en senkning av kaien med 50 cm, vil den komme på nivå 274 cm relatert til NN1954. En vil da ha 26 cm å gå på i forhold til maks stormflo i 2050.

I forhold til maks stormflo i 2100 er det 4 cm å gå på.

Tatt i betraktning den store usikkerheten for dataene i 2100 er det saksbehandlers vurdering at disse marginene er gode nok.

Vurdering i forhold til "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet"

I "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" heter det i § 7 at *bygningrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming i samsvar med bestemmelser i § 3.*

Det er denne paragraf som er lagt til grunn i planutvalgets pålegg om å senke kaien med 50 cm.

Det er saksbehandlers vurdering at løsningen etter alternativ I ikke er god nok for å tilpasse byggverket slik at man oppnår en *enhetlig og harmonisk utforming*, i det kaifronten fortsatt vil ligge 75 cm høyere enn de andre kaiene i området, og 50 cm over det som planutvalget i tidligere vedtak har satt som maksimal høyde.

Alternativ II vil gi en bedre løsning, men dette vil kreve en utvidelse av kaien. Kaien, slik den står i dag er på ca 152 m² når en ser bort fra den delen som brygge/fritidshus vil oppta.

Kaiområdet defineres da som hele området hvor det er lagt dekke, uansett om det ligger over land eller sjø (med fradrag av arealet som opptas av hus).

En slik løsning vil også stride mot planutvalgets pålegg om å senke hele kaien med 50 cm.

Hovdes kai er så vidt saksbehandler har funnet dokumentasjon på, den største innenfor planområdet. Kaien som ligger mellom Jonbrygga og Frigårdbrygga er på ca 80 m². De største av de andre kaiene innenfor planområdet er på 140-145 m². En utvidelse vurderes å være i strid med bebyggelsesplanen § 5 som sier at *det tillates oppført mindre kai- eller flytebryggeanlegg i tilknytning til brygge/orbu.*

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at *dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Hensynene det her er snakk om er kravet om en *helhetlig og harmonisk utforming.*

Bestemmelsen i § 5 om at det tillates oppført mindre kai- eller flytebryggeanlegg i tilknytning til brygge/orbu er også en del av dette.

På en plass som Annsteinsundet, hvor det i bebyggelsesplanen er lagt stor vekt på å bevare stedets kulturhistoriske karakter, er dette hensyn som det må legges avgjørende vekt på. En dispensasjon som ikke ivaretar disse hensyn så langt det er mulig, kan derfor ikke gis.

Oppsummering:

Tiltakshaver, Jan H. Hovde har ulovlig oppført en kai i Ansteinsundet som i følge stadfestet vedtak i planutvalget ikke tilfredsstillter bebyggelsesplanens krav om en *enhetlig og harmonisk utforming*, i det kaien har en høyde som ligger ca 75 cm over de andre kaiene i området.

Tiltaket tilfredsstillter ikke bebyggelsesplanens krav om en *enhetlig og harmonisk utforming*.

En senking av kaien med 50 cm vil ikke være i strid med *Forskrift til tekniske krav til byggverk*

Dispensasjonssøknaden er fremsatt med to alternative utførelser.

Alternativ I : Slik kaien står oppført i dag, men nedsenket 50 cm mot naboeiendommen i sør, med brygge/fritidshus i følge vedlagte tegninger.

Denne løsningen er illustrert i vedlegg 3.

Alternativ II : Slik kaien står i dag, men nedsenket 50 cm mot naboeiendommen i sør og et påbygg i kaifronten som er senket 50 cm i forhold til eksisterende kai i en bredde på 2 m.

Denne løsningen er illustrert i vedlegg 4.


Rådmannens innstilling:

Roan formannskap som planutvalg avslår, med hjemmel i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" og Plan- og bygningsloven § 19-2, søknad fra Jan H. Hovde om dispensasjon fra bestemmelsene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" for bygging av kai/brygge på eiendommen gnr 74/12 Nonsmatholet alternativ I og II.

Begrunnelse: Tiltaket tilfredsstillter ikke kravene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" §§ 5 og 7, eller kravene for å gi dispensasjon i henhold til Pbl § 19-2.

Kommunens pålegg om å senke hele kaien med 50 cm er ikke i strid med *Forskrift til tekniske krav til byggverk*.

Roan 08.07.2011


Michael Momyr
Rådmann



MELDING OM VEDTAK

Jan H. Hovde

Valentinlystveien 7
7051 TRONDHEIM

MOTTATT 20.07.11

Deres ref.

Vår ref.

24616/2011/1632/74/12/1632RUKN

Dato

15.07.2011

Saksnr: 11/68

BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANSTEINSUNDET. JAN H. HOVDE.

Formannskapet som planutvalg behandlet overnevnte sak i møte 14.07.2011, sak 11/68 der følgende vedtak ble fattet;

Roan formannskap som planutvalg avslår, med hjemmel i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" og Plan- og bygningsloven § 19-2, søknad fra Jan H. Hovde om dispensasjon fra bestemmelsene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" for bygging av kai/brygge på eiendommen gnr 74/12 Nonsmatholet alternativ I og II.

Begrunnelse: Tiltaket tilfredsstillter ikke kravene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" §§ 5 og 7, eller kravene for å gi dispensasjon i henhold til Pbl § 19-2.

Fullstendig saksutredning følger vedlagt.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen


Heidi Eian Simavik

Postadresse

7180 Roan

Besøksadresse

Telefon 72510000

Telefaks 72510099

E-post

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Bankgiro 4219.07.40808



ANDRE UFGAVE

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/68	Roan formannskap som planutvalg	17.04.2011

Saksbehandler: Harald Selnes

BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANNSTEINSUNDET. JAN H. HOVDE.

KORRIGERT SAKSFREMLEGG-LEGGES FREM I MØTE 14.07.2011

Vedlegg:

1. Byggesøknad med vedlagte tegninger og rapport fra RAMBØLL.
2. Tinglyste erklæringer fra naboeiendommene.
3. Tegning som illustrerer søknadsalternativ I.
4. Tegning som illustrerer søknadsalternativ II.

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken har sin bakgrunn i at eier av gnr 74/12, Jan H. Hovde, vinter/vår 2008 satte i gang riving av gammel kai og sjøhus og bygging av ny kai på sin eiendom. Tiltaket var ikke omsøkt, og Roan kommune la ned byggestopp ved brev av 10.06.2008.

Det springende punkt i saken er at det ulovlig oppførte kaianlegget har en høyde som ligger ca 75 cm over nivået på de andre kaiene i området.

Tiltakshaver søkte i ettertid om tillatelse til tiltaket. Søknaden ble behandlet i Roan formannskap som planutvalg 03.07.2008, sak 43/08, som fattet følgende vedtak:

1. Planutvalget fastslår at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider på gnr 74/12 Nonsmatholet.
2. Byggearbeidene stanses inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I mellomtiden har tiltakshaver ansvar for forsvarlig sikring av byggeområdet. Ny søknad må foreligge innen 1. august 2008.
3. Betingelser for ny søknad:

I tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser anføres følgende:

a) kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.

- b) Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekket.
 c) Det må fremvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på gnr 74/12 med bygningsmessige tiltak.

4. 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.

Planutvalgets vedtak av 03.07.2008 ble påklaget av Hovde i brev av 01.08.2008. Planutvalget behandlet klagen i møte 03.09.2008, og fattet følgende vedtak:

1. Roan formannskap som planutvalg aksepterer under tvil at klagen er framsatt rettidig. Dette begrunnet med at det var ferietid og at saken har prinsipiell betydning.
2. Planutvalget kan ikke se at opplysninger framkommet i tiltakshavers klage av 01.08.08 bringer nye momenter inn i saken som ikke var kjent ved planutvalgets behandling i møte 03.07.08, sak 43/08.
3. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 43/08 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre behandling.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet Roan kommunes vedtak i sak 43/08 i brev datert 29.01.2009.

Tiltakshaver har senere søkt om dispensasjon fra "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet". Roan formannskap som planutvalg har avslått dispensasjonssøknaden og den etterfølgende klagesaken, og står nå med følgende gjeldende vedtak som er stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 02.02.2010:

1. Planutvalget innvilger ikke dispensasjon etter Pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har, 324 cm. Planutvalget fastholder at den påbegynte kai må senkes med 50 cm.
2. det har ikke framkommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurderinger av saken. Planutvalget har vektlagt at tiltak skal skje innenfor rammen av den omforente og godkjente bebyggelsesplanen som er et godt virkemiddel til å bevare og videreutvikle Annsteinsundet.

Begrunnelsen for at fylkesmannen har stadfestet Roan kommunes vedtak av 06.08.2009 i sak 09/63, om ikke å innvilge dispensasjon i henhold til Pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr 74/12 tilsvarende en høyde på 3,24 m, er at tiltaket er i strid med bebyggelsesplanen for Annsteinsundet.

Etter at avslag på søknad ble gitt, har Roan kommune fattet vedtak om å pålegge Jan H. Hovde å rette opp de ulovlig utførte byggearbeidene i tråd med vedtaket i planutvalget 03.07.2008 sak 43/08.

Vedtaket omfatter også ilegging av løpende dagmulkt på kr 500,- pr døgn fra 16.07.2010 dersom forholdet ikke er rettet innen den tid.

Dette vedtaket er påklaget av Jan H. Hovde. Klagen er ikke behandlet av Roan kommune og vedtaket er derfor ikke trådt i kraft.

Ved "Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt", datert 07.04.2010 blir Jan H. Hovde, under henvisning til kommunens veiledningsplikt (Forvaltningsloven § 11) gjort oppmerksom på at han har anledning til å sende inn ny byggesøknad om oppføring

av kai og sjøbu på eiendommen gnr 74/12. Eventuell ny søknad må være i henhold til kommunens vedtak av 03.07.2008, der følgende betingelser var satt:

OK 70

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

Saken er så langt behandlet etter Plan- og bygningsloven 1985 med tilhørende forskrifter, og henvisningene i det foregående er i henhold til denne.

Ny søknad, mottatt etter 30.06.2010 må behandles etter Plan- og bygningsloven 2008, heretter kalt bare Pbl, og henvisningene i det etterfølgende vil være i henhold til denne.

Når "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" skal revideres, må det også her tas inn bestemmelser som sikrer bebyggelsen mot fremtidig stormflo.

I mellomtiden vil utfordringen være å finne løsninger som oppfyller lovens krav, samtidig som bebyggelsesplanens bestemmelser om en *enhetlig og harmonisk utforming* blir ivaretatt.

I ny søknad av 07.07.2010, sist komplettert 27.06.2011 har tiltakshaver etterkommet kommunens krav i pkt b) ovenfor om at høyde på toppraft ikke skal overstige 2,2 m fra kaidekket, og pkt c) om at det må fremvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenom tomtegrensen på gnr 74/12 med bygningsmessige tiltak.

Når det gjelder nivået på kai/brygge har han, ut fra at ny plan- og bygningslov er trådt i kraft valgt å fremme ny søknad som fremkommer med to alternative løsninger:

Alternativ I: Kaien, slik den står i dag, men senket 50 cm i 2,5 m bredde mot naboeiendommen i sør, slik at kaikanten kommer under kledningen på lagerskuret.

Alternativ II: Som alternativ I, men i tillegg legge et påbygg på utsiden av kaia som er senket 50 cm i forhold til eksisterende kai. Dette påbygget var i det opprinnelige utkastet 2 m bredt og i hele kaiens lengde. I møte med tiltakshaver 27.06.2011 ble dette endret til at kommunen kunne fastsette størrelsen på et eventuelt tilbygg.

Saksbehandler har, i henhold til Forvaltningsloven § 11 om veiledningsplikten, og kommunens pålegg om å senke kaien med 50 cm, tatt kontakt med tiltakshaver med sikte på å endre søknaden til å senke fronten av kaien i hele kaiens lengde, og i en bredde på minimum 2 m. Tiltakshaver har avslått dette av kostnadsmessige årsaker, og har valgt å fremme søknaden som nevnt ovenfor.

Det går ikke frem av søknaden at det søkes om dispensasjon fra "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet", men ut fra sakens forhistorie har kommunen valgt å behandle den som sådan.

Vurdering i forhold til Plan- og bygningsloven:

Pbl § 3-1 har bestemmelser om at kommunen i sin planlegging skal fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

I Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov heter det: Planlegging er et viktig virkemiddel for å ta hensyn til, og motvirke klimaendringer. I tillegg må kommunene sikre at innbyggerne blir ivaretatt ved ekstremværhendelser. Det skjer gjennom sårbarhetsanalyser og utvikling av beredskapsplaner, og nye arealplaner som sikrer at utsatte områder ikke blir tilrettelagt for utbygging og det må tas hensyn til konsekvenser av havstigning.

Det ovenforstående kommer konkret til uttrykk gjennom Forskrift til tekniske krav til byggverk, (heretter kalt Forskriften) og departementets veiledning til denne.

En gjengir her det som er aktuelt fra Forskriften **Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger:**

§ 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger.

- (1) Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.
- (2) Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

§ 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo.

- (1) Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område.
- (2) For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides. I de tilfeller hvor det er fare for liv fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jfr. § 7-3.

Tabell: sikkerhetsklasser for byggverk i flomutsatt område.

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F 1	Liten	1/20
F 2	Middels	1/200
F 3	Stor	1/1000

- (3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for stormflo

Av det ovenforstående fremgår at kommunen i sin saksbehandling er pålagt å ta hensyn til de konsekvenser en flom/stormflo vil ha for omsøkt tiltak. I angjeldende sak vil det si at

Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom/stormflo slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ovenfor ikke overskrides.

DOK 70

I departementets veiledning til *Forskriften* heter det under **Sikkerhetsklasse F 2:**

Sikkerhetsklasse F 2 gjelder tiltak der oversvømmelse har middels konsekvens. Dette omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold, for eksempel boliger, industri, kontor, fritidsboliger, driftsbygninger i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F 1-----.

I deler av flomutsatte områder kan det være større fare enn ellers. I flomutsatte områder der det under flom vil være stor dybde eller sterk strøm bør det være samme sikkerhetsnivå som sikkerhetsklasse F 3. Dette gjelder områder der dybden er større enn 2 m og der produktet av dybde og vannhastighet (i m/s) er større enn 2 m²/s.

Videre heter det , under **Sikring mot flom at Byggverk som i kraft av sin funksjon må ligge i flomutsatte områder, slik som kaier, bruer, --- må konstrueres og oppføres slik at de er i stand til å tåle belastningene under flom.**

Det heter også at **I tillegg til selve vannstanden må en vurdere bølgehøyder som kan opptre samtidig med stormfloen på det aktuelle stedet. Det er bølgekraftene som ved høye sjøvannstander ofte gir de største skadene.**

Saksbehandler har ikke oversikt over strømforholdene i Ansteinsundet. En kan ikke se bort fra at produktet av vannhastighet og dybde til tider kan overstige 2 m²/s, men etter som stormflo til en viss grad kan forutses vil en kunne sikre seg mot fare for tap av menneskeliv.

En finner det derfor naturlig at tiltaket plasseres under sikkerhetsklasse F2 og at det derfor må sikres mot stormflo som i gjennomsnitt gjentar seg hvert 200. år.

Når det snakkes om høyde i forhold til vannstand i sjø benyttes NN 1954 (normalnull 1954) som referanse. Dette nivået er knyttet til fastpunkter på land i form av bolter i fast fjell der høyden er bestemt svært nøyaktig. NN1954 ble valgt fordi det representerer nullnivået (høydekote 0) i landkart, og er det mest brukte referansenivå i planleggingsarbeid. I Roan er det ingen målepunkter for NN1954. Nærmeste målestasjon er Rørvik. De kaihøydene som er oppgitt i Ansteinsundet vil derfor være i forhold til NN1954 i Rørvik, og som en derfor må antas å være tilnærmet lik forholdene i Ansteinsundet. Det vil helt sikkert være differanser her, men dette er det nærmeste vi kan komme med dagens dokumentasjon.

Omsøkt tiltak har et nivå på 324 cm i forhold til NN1954. Andre kaier i nærheten ligger på 214- 265 cm i forhold til samme referansepunkt. Dette er målinger som er utført av NTNU på oppdrag av tiltakshaver, og som en må forutsette er riktige.

Når en skal vurdere om tiltaket er i samsvar med retningslinjene gitt i *Forskriften*, må en finne statistiske data for nivået for en 200. års stormflo.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap utga i 2008 en rapport om havnivåstigning og klimatilpasning i Norge. Rapporten foreligger nå i revidert utgave fra 2009. Den inneholder estimater for havnivåstigning og stormflonivå frem til 2100. Tallene vil selvfølgelig være usikre, men det er det nærmeste vi kan komme i form av offisielle, vitenskapelige data på området.

Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro 4219.07.40808

Rapporten inneholder data for alle kystkommunene i Norge, også Roan. Den inneholder ikke data for 200 års stormflo som en i følge *Forskriften* skal planlegge etter, men den inneholder et estimat for 100 års stormflo, som statistisk sett skal ligge på et noe lavere nivå.

DOK 70

Nivået for stormflo i Roan er i år 2050 estimert til 230 cm over NN1954, med en usikkerhet på fra 230 - 244 cm.

Nivået i 2100 er estimert til 274 cm over NN1954, med en usikkerhet på fra 254 til 309 cm.

En kan nevne at Statens kartverk sjø har historiske data over målinger gjort i Rørvik i perioden 1969-2000.

Høyeste måling i denne perioden var på 257 cm over NN1954, altså 27 cm over estimert nivå for 100-års stormflo i 2050.

Av ovenforstående, og i medhold av kaiens levetid som av tiltakshaver er anslått til 100 år, finner en det rimelig at ved planlegging av kaier i Annsteinsundet bør en en gå ut fra et stormflonivå på høyeste estimat for en 100-årshendelse i 2100, det vil si 309 cm. I tillegg sier veiledningen til *Forskriften* at i tillegg til selve vannstanden må en vurdere bølgehøyder som kan opptre på det aktuelle stedet.

Tiltakshaver har i sin søknad vedlagt rapport fra konsulentfirmaet RAMBØLL som inneholder en vurdering av fremtidig vannstand i Annsteinsundet. Konklusjonen her er omtrent den samme som i saksbehandlers vurdering.

Vurdering i forhold til "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet"

I "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" heter det i § 7 at *bygningrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming i samsvar med bestemmelser i § 3.*

Det er denne paragraf som er lagt til grunn i planutvalgets pålegg om å senke kaien med 50 cm.

Saksbehandlers forslag overfor tiltakshaver om å senke kaifronten med 50 cm i en bredde på 2 m ville vært en tilpassning for å imøtekomme bebyggelsesplanens krav om en *enhetlig og harmonisk utforming*, samtidig som Pbl's krav i forhold til fremtidig stormflo ville vært oppfylt.

Det er saksbehandlers vurdering at løsningen etter alternativ I ikke er god nok for å tilpasse byggverket slik at man oppnår en *enhetlig og harmonisk utforming*, i det kaifronten fortsatt vil ligge 75 cm høyere enn de andre kaiene i området, og 50 cm over det som planutvalget i tidligere vedtak har satt som maksimal høyde.

Alternativ II vil gi en bedre løsning, men dette vil kreve en utvidelse av kaien. Kaien, slik den står i dag er på ca 152 m² når en ser bort fra den delen som brygge/fritidshus vil oppta. *Kaiområdet defineres da som hele området hvor det er lagt dekke, uansett om det ligger over land eller sjø* (med fradrag av arealet som opptas av hus).

Hovdes kai er så vidt saksbehandler har funnet dokumentasjon på, den største innenfor planområdet. Kaien som ligger mellom Jonbrygga og Frigårdbrygga er på ca 80 m². De

Postadresse

7180 Roan

Besøksadresse

Telefon 72510000

Telefaks 72510099

E-post

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Bankgiro 4219.07.40808

største av de andre kaiene innenfor planområdet er på 140-145 m². En utvidelse vurderes å være i strid med bebyggelsesplanen § 5 som sier at *det tillates oppført mindre kai- eller flytebryggeanlegg i tilknytning til brygge/rorbu.*

DOK 70

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier at *dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Hensynene det her er snakk om er kravet om en *helhetlig og harmonisk utforming*. Bestemmelsen i § 5 om at det tillates oppført mindre kai- eller flytebryggeanlegg i tilknytning til brygge/rorbu er også en del av dette.

På en plass som Ansteinsundet, hvor det i bebyggelsesplanen er lagt stor vekt på å bevare stedets kulturhistoriske karakter, er dette hensyn som det må legges avgjørende vekt på. En dispensasjon som ikke ivaretar disse hensyn så langt det er mulig, kan derfor ikke gis.

Oppsummering:

Tiltakshaver, Jan H. Hovde har ulovlig oppført en kai i Ansteinsundet som i følge stadfestet vedtak i planutvalget ikke tilfredsstiller bebyggelsesplanens krav om en *enhetlig og harmonisk utforming*, i det kaien har en høyde som ligger ca 75 cm over de andre kaiene i området.

Tiltakshaver v/RAMBØLL og saksbehandler har gjort samsvarende vurderinger av fremtidig stormflo i området som tilsier at høyden på den ulovlig oppførte kaien er nødvendig for å kunne motstå en 200-års hendelse, noe som er lovens krav for slike byggverk.

Tiltaket tilfredsstiller ikke bebyggelsesplanens krav om en *enhetlig og harmonisk utforming*.

En fremtidig revisjon av bebyggelsesplanen for Ansteinsundet vil måtte inneholde bestemmelser som ivaretar kravene i Pbl kapittel 3, det vil si at en ny reguleringsplan for Ansteinsundet må ta konsekvensen av en fremtidig havnivåstigning.

Saksbehandler har i sin vurdering funnet grunnlag for at en kaihøyde på 324 cm er nødvendig for å kunne motstå en fremtidig stormflo i Ansteinsundet.

En finner likevel ikke at tiltakshaver har strukket seg langt nok for å imøtekomme bebyggelsesplanens krav om en *enhetlig og harmonisk utforming* til at dispensasjon kan gis.

Dispensasjonssøknaden er fremsatt med to alternative utførelser.

Alternativ I : Slik kaien står oppført i dag, men nedsenket 50 cm mot naboeiendommen i sør, med brygge/fritidshus i følge vedlagte tegninger.

Denne løsningen er illustrert i vedlegg 3.

Alternativ II : Slik kaien står i dag, men nedsenket 50 cm mot naboeiendommen i sør og et påbygg i kaifronten som er senket 50 cm i forhold til eksisterende kai i en bredde på 2 m.

Denne løsningen er illustrert i vedlegg 4.

Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro 4219.07.40808

Rådmannens innstilling:

Roan formannskap som planutvalg avslår, med hjemmel i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" og Plan- og bygningsloven § 19-2, søknad fra Jan H. Hovde om dispensasjon fra bestemmelsene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" for bygging av kai/brygge på eiendommen gnr 74/12 Nonsmatholet alternativ I og II.

Begrunnelse: Tiltaket tilfredsstillter ikke kravene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" §§ 5 og 7, eller kravene for å gi dispensasjon i henhold til Pbl § 19-2.

Saksprotokoll i Roan formannskap som planutvalg - 14.07.2011**Behandling:**

Enstemmig som innstilling.

Endelig vedtak:

Roan formannskap som planutvalg avslår, med hjemmel i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" og Plan- og bygningsloven § 19-2, søknad fra Jan H. Hovde om dispensasjon fra bestemmelsene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" for bygging av kai/brygge på eiendommen gnr 74/12 Nonsmatholet alternativ I og II.

Begrunnelse: Tiltaket tilfredsstillter ikke kravene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" §§ 5 og 7, eller kravene for å gi dispensasjon i henhold til Pbl § 19-2.

Rett utskrift

Roan kommune 15.07.2011


Heidi Eian Simavik



MELDING OM VEDTAK

Jan H. Hovde

Valentinlystveien 7
7051 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.

24617/2011/1632/74/12/1632RUKN

Dato

15.07.2011

Saksnr: 11/69

PÅLEGG OM RETTING - ILEGGELSE AV TVANGSMULKT, JF PLBL §§ 113 OG 116A - KLAGE

Roan formannskap som planutvalg behandlet overnevnte sak i møte 14.07.2011, sak 11/69 der følgende vedtak ble fattet;

1. Planutvalget kan ikke se at opplysninger fremkommet i klage datert 2. juli 2010 bringer nye momenter inn i saken som tilsier at vedtaket må omgjøres.
2. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 40/10 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre behandling.

Fullstendig saksutredning følger vedlagt.

Dette til orientering.

Med hilsen


Heidi Eian Simavik



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/69	Roan formannskap som planutvalg	14.07.2011

Saksbehandler: Michael Momyr

PÅLEGG OM RETTING - ILEGGELSE AV TVANGSMULKT, JF PLBL §§ 113 OG 116A - KLAGE

Vedlegg:

1. Brev fra advokat Kuvås av 2. juli 2010 - Klage på vedtak
2. Notat fra Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA av 6. juli 2011

Sakens bakgrunn og innhold:

Ved brev av 2. juli 2011 har Jan H. Hovde klaget på planutvalgets vedtak i sak 40/10, fattet i møte 10.06.2010. Dette vedtaket er som følger:

"Roan formannskap som planutvalg avslår søknaden fra Jan H. Hovde om utsettelse av fristen for å foreta oppretting av ulovlige byggearbeider i Nonsmatholet, gnr 72/12 som fastsatt i forhåndsvarselet av 7. april 2010.

Med hjemmel i plbl. § 113 første ledd pålegges Jan H. Hovde å rette opp de ulovlig utførte byggearbeidene i tråd med vedtaket i planutvalget 3. juli 2008 i sak 43/08. Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 15. juli 2010. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig og med evt. fotodokumentasjon når arbeidet er utført.

Med hjemmel i plbl. § 116a ilegges Jan H. Hovde en løpende dagmulkt på kr 500,- inntil forholdene er rettet opp i henhold til vedtak i sak 43/08. Mulkten løper fra den 16. juli 2010 og frem til bygningsmyndighetene i Roan har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet."

Klagen er skrevet av advokat Harald Kuvås på vegne av Jan H. Hovde. I klagen opplyser advokat Kuvås at han mottok vedtaket den 16. juni 2011, og klagen må derfor anses som rettidig.

Bakgrunnen for saken er at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider på gbnr. 74/12 Nonsmatholet. Tiltaket ble omsøkt etter at riving var gjennomført og oppføring av ny kai var påbegynt. I planutvalgets vedtak av 3. juli 2008 i sak 43/08 ble byggesøknad datert 09.06.08 avslått. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet vedtaket den 29. januar 2009. Tiltaket ble ansett å være i strid med bebyggelsesplanen for Ansteinsundet. Søknad om dispensasjon ble avslått ved planutvalgets vedtak av 6. august 2009 (sak 09/63), og Fylkesmannen stadfestet vedtaket den 2. februar 2010.

Vedtaket var derfor etter rådmannens oppfatning endelig. Plan og bygningsloven ble imidlertid endret med virkning fra 1. juli 2010, herunder også teknisk forskrift. Ny byggesøknad ble fremsatt den 7. juli 2010 og er i ettertid endret og supplert. Det er reist spørsmål om kommunen er pliktig til å behandle den nye byggesøknaden. Advokat Trude Berg konkluderer i et notat av 6. juli 2011 med at kommunen må realitetsbehandle denne søknaden. Denne legges derfor frem for planutvalget i dag. Rådmannen innstiller på at byggesøknaden avslås.

Vurdering:

Klagen gjelder avslag på søknad om utsettelse av frist for retting og ileggelse av tvangsmulkt. Rådmannen kan ikke se at det i klagen fremkommer nye opplysninger som skulle føre til en omgjøring av vedtaket i sak 40/10.

Klager har ikke søkt om byggetillatelse i samsvar med kommunens krav innen de frister som ble satt av kommunen. Dersom klager hadde inngitt byggesøknad i tråd med kommunens vedtak av 3. juli 2008, ville tiltaket vært lovlig. Bestemmelsene i ny teknisk forskrift ville ikke endret dette.

Det foreligger fortsatt ikke byggetillatelse for det aktuelle tiltaket. Dersom planutvalget følger rådmannens innstilling, vil også søknaden av 7. juli 2010 bli avslått. Denne søknadsbehandlingen er basert på bestemmelsene i ny teknisk forskrift.

Utfallet av søknadsbehandlingen viser at ny teknisk forskrift ikke gir grunnlag for å innvilge byggetillatelse for det omsøkte tiltaket. Det kan derfor heller ikke anses som urimelig å gi avslag på søknad om utsettelse av rettesfrist.

Oppsummering:

Rådmannen kan ikke se at det i klagen fremkommer nye opplysninger som skulle føre til en omgjøring av vedtaket i sak 40/10.

Rådmannens innstilling:

1. Planutvalget kan ikke se at opplysninger fremkommet i klage datert 2. juli 2010 bringer nye momenter inn i saken som tilsier at vedtaket må omgjøres.
2. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 40/10 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre behandling.

Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro 4219.07.40808

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

70K 71

Endelig vedtak:

1. Planutvalget kan ikke se at opplysninger fremkommet i klage datert 2. juli 2010 bringer nye momenter inn i saken som tilsier at vedtaket må omgjøres.
2. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 40/10 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre behandling.

Rett utskrift

Roan kommune 15.07.2011


Heidi Eian Simavik

DOK 72

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth*

Roan kommune

7180 ROAN

*I kontorfelleskap
Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 1. august 2011

Deres ref: 24616/2011/1632/74/12/1632RUKN
Vår ref: 12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post:kuvås@abkr.no)

JAN H. HOVDE - KLAGE - KOMMUNENS SAKSNR 11/67

Jeg viser til melding om vedtak vedrørende Jan H. Hoveds byggesøknad for kai og hus.

Det registres at kommunen fastholder kravet om at brygga må senkes 50 cm idet kommunen har kommet til at senking av brygga ikke er i strid med forskriften.

Vedtaket påklages.

Det gjøres gjeldende at vedtaket er feil, idet det blant annet bygger på en uriktig forståelse av forskriften. Det gjøres også gjeldende at vedtaket er klart urimelig og er beheftet med saksbehandlingsfeil. Også andre anførsler kan bli aktuelle. Av hensyn til ferieavvikling må jeg be om å få komme tilbake med en nærmere begrunnelse for klagen i løpet av de to første ukene av inneværende måned.

Oversendelse til fylkesmannen bes avventet til fullstendig klage er oversendt.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS. Org.nr: 993 540 749 MVA		Advokat Trine Wettergreen Strømman. Org.nr: 981 716 612 MVA	
POSTADRESSE: Postboks 973 7410Trondheim	BESØKSADRESSE: Kjøpmannsgt.23 7013 Trondheim	TELEFON: 73 80 72 10	TELEFAKS: 73 80 72 11
post@abkr.no		www.abkr.no	

DOK 73

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth*

Fylkesmannen i Sør Trøndelag
Postboks 4710, Sluppen
7468 TRONDHEIM

*I kontorfelleskap
Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 1. august 2011

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@abkr.no)

ROAN KOMMUNE - BYGGESAK - TVANGSMULKT – (Roan kommunes sak nr 11/69)

Undertegnede bistår Jan H. Hovde som har fått melding om vedtak fra Roan kommune med beskjed om at Roan kommune ville oversende saken til Fylkesmannen i Sør – Trøndelag, jf vedlegg 1.

Saken vedrørende tvangsmulkt skulle stilles i bero i påvente av endelig avgjørelse i saken om ny byggesøknad. Byggesøknaden er nå avgjort, men er påklaget av Hovde, jf vedlagte kopi av brev med foreløpig klage, vedlegg 2.

Fylkesmannens behandling av klagen over tvangsmulkten bes utsatt til klagen over byggesøknaden er avgjort.

Henvendelser i saken bes rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen


Harald Kuvås
advokat

vedlegg

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt.23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@abkr.no

www.abkr.no

DOK 74

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth*

Roan kommune

7180 ROAN

*I kontorjelleskap
Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 16. august 2011

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post:kuvås@abkr.no)

JAN H. HOVDE - YTTERLIGERE BEGRUNNELSE FOR KLAGE

Jeg viser til mitt brev av 1. august hvor det på vegne av Jan H. Hovde ble innlevert klage på kommunens vedtak i sak 11/67.

Jeg bebudet i ovennevnte brev at en ville komme tilbake til en ytterligere begrunnelse for klagen i løpet av de to første ukene av august.

Som følge av feriefravær har en dessverre ikke hatt muligheten til å komme tilbake så snart som ønskelig. Det er i de siste dager også avdekket at det er betydelig forskjell på saksfremlegget slik det lød når det ble oversendt Hovde forut for vedtaket, og saksfremlegget slik det lyder ved oversendelse av saken til Hovde etter vedtaket.

På ovennevnte bakgrunn meddeles at det trengs ytterligere tid. En vil komme tilbake til saken i løpet av de to kommende uker.

Skulle ovennevnte mot formodning være problematisk, hører jeg fra Dem.

Med vennlig hilsen


Harald Kuvås
advokat

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt.23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@abkr.no

www.abkr.no

ADVOKATFIRMAET
BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS

Roan kommune

7180 ROAN

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth*

*I kontorfelleskap
Adv. Trine W. Strømman*

Trondheim, 6. september 2011

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@abkr.no)

JAN. H. HOVDE – TILLEGG TIL KLAGE

1. INNLEDNING

Jeg viser til mitt brev av 1. august hvor det på vegne av Jan H. Hovde ble innlevert klage på kommunens vedtak i sak 11/67, og til mitt brev av 16. august med varsel om at vi trengte ytterligere tid.

Jeg bemerker at det synes noe uvanlig og uheldig at undertegnede ikke har fått tilsendt kopi av vedtaket eller saksfremlegget. Opprinnelige klage av 1. august er utformet med bakgrunn i vedtaket og tidligere saksfremlegg datert 8. juli, og oversendt Hovde samme dag. Der ble det hevdet at ikke var et forskriftskrav at kaia med fritidshus måtte ligge på den høyden den er anlagt.

En har nå fått klarhet i at det ikke er dette saksfremlegget, men et endret og korrigert saksfremlegg som ligger til grunn for vedtaket. Endringene ble utført svært sent, uten at Hovde ble orientert før vedtaket ble fattet.

Jeg bygger i det videre på at det er dette korrigerede saksfremlegget, datert 14. juli, som er basis for kommunens vedtak i sak 11/67.

2. NÆRMERE OM PROBLEMSTILLINGEN

Hovde har siden byggestarten i 2008 forholdt seg til at han fikk en muntlig tillatelse til å rive eksisterende bygg og oppføre en fritidseiendom med tilhørende kai. Han anla kaien på den høyde han fikk anbefalt av Kystverket, og muntlig godkjent av Roan kommune v/ teknisk kontor, med sikte på å møte fremtidens utfordringer vedrørende klima, ekstremvær og havnivåstigning. Dette godtok ikke kommunen i sin behandling av saken og det har vært flere runder rundt dette teamet tidligere. Det vises til saksfremlegget s. 1 og 2.

Advokatfirmaet Bondahl, Kuvås og Refseth AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

post@abkr.no

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt.23
7013 Trondheim

Advokat Trine Wettergreen Strømman.
Org.nr: 981 716 612 MVA

TELEFON: 73 80 72 10
TELEFAKS: 73 80 72 11

www.abkr.no

Essensen i historikken er at Roan kommune fattet et vedtak den 3. juli 2008 som åpner for noe tvil om det egentlig gikk ut på en byggetillatelse med vilkår eller om det var et vedtak om "lovnad" om godkjennelse dersom vilkårene som ble fastsatt i tre punkter ble oppfylt. Vilrårene er satt som "Betingelser for ny søknad".

De to første vilrårene er akseptert og delvis gjennomført av Hovde, og sakens kjerne er således det siste vilråret som i 2008 lød "...kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte".

Siden den gang har det kommet nye byggeforskrifter og økt oppmerksomhet rundt temaet klima, ekstremvær og havnivåstigning

I Hovdes søknad som denne klagen omfatter, er alle vilkår satt i 2008 imøtekommet med unntak av kaihyden idet Hovde anså dette som både uønsket og umulig å etterkomme som følge av de nye forskriftskravene. (For-2010-03-26-489, byggt teknisk forskrift – TEK 10)

Ut fra det korrigerste saksfremlegget er det nå klart at også kommunen deler tiltakshavers og Rambølls forståelse av forskriften. Likevel avslå søknaden, med den begrunnelse at tiltaket ikke er i samsvar med bebyggelsesplanens krav i §§ 5 og 7 eller kravene for dispensasjon i henhold til Pbl § 19 - 2.

3. KRAVET TIL HELHETLIG UTFORMING

Bebyggelsesplanen det vises til er utformet i en tid hvor den nye byggeforskriften naturlig nok ikke var et tema. De relevante bestemmelsene i planen lyder:

"§ 5: Det tillates mindre kai - eller flytebryggeanlegg i tilknytning til brygge/orbu"

"§ 7: Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen fr en enhetlig og harmonisk utforming i samsvar med bestemmelser i § 3."

Bestemmelsene i § 3 gir klare føringer på hvorledes brygger/orbuer skal utføres.

I tillegg ligger føringer i planbeskrivelsen, som jeg ikke kan se er av direkte betydning for høyden ut over at det kanskje kan innfortolkes som implisitt i målsetning vedrørende plassering av bryggen.

Bestemmelsene gir noe rom for skjønn. Det er dog ikke riktig å legge til grunn at kommunen med hjemmel i planen kan stille hvilke som helst krav til utforming, herunder høyde slik det synes å ha vært lagt til grunn tidligere.

Det fremkommer av planen at orbuer og brygger tillates oppført på tomter som har vært bebygd tidligere. I utgangspunktet har således Hovde rettskrav på å få bygge dersom han oppfyller pbl og planens krav. Det følger av målsetningen i planbeskrivelsen på s. 2 at bygget skal søkes plassert slik tidligere bebyggelse var. Dette er således ikke et absolutt krav, men en målsetning. Når forskriften krever en høyere plassering er det opplagt at denne målsetningen må vike for forskriftskravet.

Kommunen synes imidlertid å legge til grunn at planens § 7 gir hjemmel for å stille opp et helt generelt krav til "helhetlig og harmonisk utforming". Dette har ikke hjemmel i planens ordlyd eller beskrivelse.

Selv om det burde være unødvendig påpekes at det under enhver omstendighet fremgår av planen selv, planbeskrivelsen på s. 2, at målsetningen om plassering av bygget, herunder eventuelle høydekrav som måtte kunne innfortolkes, uansett må vike for sikkerhetsmessige forhold. Det vises til planbeskrivelsen på s. 2 hvor det fremkommer at "Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen".

Poenget med bestemmelsen må nettopp være at en skal avvike fra planbeskrivelsens målsetning om at ny bebyggelse skal oppføres der hvor den gamle var plassert dersom sikkerhetsmessige hensyn tilsier det. Samtidig må en da, iden grad det i realiteten kan konstanteres motstrid, avvike fra målsetningen om at brygga skal plasseres der hvor den opprinnelig lå, både hva gjelder plassering og høyde. Dette må også gjelde for det tilfelle at en i fremtiden må forvente, og i tillegg plikter å hensynta, at beskrevne begivenheten vil inntre.

Omsøkte tiltak, alternativ 1, er innenfor planbestemmelsene og plan og bygningsloven. Den hjemmel kommunen anfører for å avvise tiltaket er ikke holdbar.

3.1 Utformingen av øvrig bebyggelse

Dersom en likevel skulle legge til grunn at kravet til "helhetlig og harmonisk utforming" gjelder generelt, må en se nærmere på hvordan områdets karakter er.

Det er på det rene at området preges av ulike høyder på kaiene og at bygningene er ulikt utformet. Det er således ikke et saklig hensyn etter planen at alle brygger skal ha lik kaihøyde slik det synes som kommunen legger til grunn.

En viser til nedenstående utdrag av høringsuttalelse fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 7. juni 99 vedrørende bebyggelsesplanen.

Dette er en meget positiv og bra plan som har som intensjon å opprettholde den tradisjonelle byggeskikken på Ansteinsundet. Vi ønsker å knytte noen kommentarer til planen:

En god del av bygningene er registrert som inntakt, men i ulik teknisk stand. Det er viktig at en ved istandsetting restaurerer bygningene i tråd med deres opprinnelige preg, og at en ikke skifter ut autentiske bygningsdeler som er i god teknisk stand. Endringer av funksjon fra f.eks. brygge til rorbuer kan også endre bygningens utseende. Det bør derfor settes krav til maks. antall lysåpninger. Det er viktig at ikke alle bygninger i samme bygningsrekke får samme funksjon. Det gir et monotont eksteriør som det ikke var tradisjon for opprinnelig. Det er variasjonsrikdommen med flere ulike typer bygningstyper, størrelser og utforming tilpasset et behov og en bestemt funksjon som skapte kvalitetene og frodigheten i dette miljøet.

3.2 Tiltakshavers forslag

Tiltakshavers alternativ 1:

Tiltaket innebærer et felt med nedsenking mot nabobrygge for å lette vedlikeholdet av denne og for å "avtrappe" høydeforskjellen.

Det er som det fremkommer av saksfremlegget, slik at høydene må ivaretas i fremtidig bebyggelse. Det er da relativt klart at løsninger med omfattende "nedtrapping" som er foreslått i alternativ 2 ikke synes optimale for å ivareta områdets karakter best mulig. Opprinnelig utførelse for bryggene er at de bygges slik at kaidekket er i tilnærmet samme høyde om gulvet på rorbua/brygga, og at kaien går direkte ut i sjøen, uten trappeløsninger.

Det omsøkte alternativ 1 er derfor etter tiltakshavers syn den beste løsningen som ivaretar hensynet til harmonisk og helhetlig løsning innenfor det som er mulig innenfor planens krav til uformning og byggeforskriftens krav.

Tiltakshavers alternativ 2:

Alternativ 2 er etter tiltakshavers syn en noe dårligere løsning. Dette innebærer et tilbygg med nedtrapping som ingen andre brygger/rorbuer har (med ett unntak som selv kommunen omtaler som er "arbeidsuhell"). Alternativ 2 er utformet slik for å imøtekomme kommunens krav. Denne løsningen, som kommunen var med på å vurdere i møte den 7. februar, er av kommunen vurdert som bedre, dog slik at utvidelse av kai-arealet i forhold til i dag er i ettertid vurdert å bli for stort. Størrelsen på det totale kai-arealet er av kommunen vurdert til å være i strid med bebyggelsesplanen § 5. Kaias størrelse inkluderer etter kommunens oppfatning alt som er av platting rundt selve huset, både på sidene og bak.

Slik vi oppfatter planen er § 5 ment for mer frittstående kaier og flytebrygger. Rorbueene har nesten uten unntak kai som en slags forlengelse av huset. Det er neppe denne type kai planen tar sikte på å fange opp.

Størrelsen må også vurderes ut fra hva som naturlig er kai og ikke ta med alt som er anlagt av platting rundt brygga. Det er det som er over sjøen som naturlig kan sies å være kai, og denne skal anlegges slik at opprinnelig plassering ivaretas.

Kaia inklusive platting er tilpasset tomtens arrondering, ved at den går mot eksisterende gammel mur i syd og øst, delvis også av sikkerhetsmessig grunner for dekke over et "åpent hul" mellom brygge og mur og åpent vann. Mot nord er den avgrenset mot eksisterende bryggekar. Arealet inklusive plattinger er således gitt.

Imidlertid kan det foreslåtte lavere tilbygget til kaia i front reduseres med f. eks. det halve, hvilket er lagt opp til i forslaget fra tiltakshaver slik at størrelsen kunne fastsettes etter kommunens ønske og krav. Størrelsen på dette tilbygget til kaia er imidlertid ikke vurdert fra kommunens side.

3.3 Kommunens forslag

3.3.1 Kommunens anmodning

Kommunens tilnærming synes å være at størrelsen er gitt og at kaien må senkes i en bredde på to meter i hele kaiens eksisterende front. Det vises her til saksbehandlers forslag i møtet med Hovde den 20. juni. Forslaget er ikke nærmere begrunnet, men det antas at forslaget er utarbeidet med sikte på så langt som mulig å få gjennomslag for kommunens tidligere krav om senking av kaien 50 cm. Saksbehandlers forslag er beskrevet i saksfremlegget på nest nederste avsnitt på s 3 i saksfremlegget.

Dette forslaget er avslått av tiltakshaver, men ikke bare av økonomiske grunner. Det avgjørende er at dette vil gi en vesentlig dårligere utnyttelse av huset med kaien, og få den effekten at selve huset står helt ut på kanten av kaias høyeste del, som på en forhøyning i forhold til kaias profil sett fra sjøsiden. Dette vil gjøre at huset vil ruve mer i høyden, hvilket kommunen har ønsket å unngå ved sitt krav om maksimalt 2,2 m rafthøyde.

Sett fra siden vil det nesten ikke være kaiplatt i front av huset, som historisk sett er den viktigste del av kaia der utstyr ble losset av og på fra porter i sjøhusets front mot sjøsiden. Det er heller ikke mulig å trekke huset lengre bakover mot landsiden da det allerede står helt opp til steinfyllingene som omkranser kaia både i syd og øst. Det vil heller ikke være mulig å gå rundt huset verken bak eller foran på en fornuftig måte uten å måtte gå ned på den senkede delen av kaifronten og opp igjen på den andre siden. Dette må innebære et markant brudd på den "enhetlige og harmoniske utformingen" kommunen selv krever.

Denne sides oppfatning er at det ikke er saklige hensyn som styrer kommunens avgjørelse i saken. Det synes som det er meget om å gjøre for kommunen at Hovde ikke skal få bygge slik han har påbegynt og ønsker å gjennomføre tiltaket. Selv om Hovde (etter råd fra Kystverket) har hatt rett i forhold til høydeplasseringen i 3 år, legger kommunen nå nye hindringer i veien når det viser seg at tiltaket ikke lenger kan hindres med krav om senking av kaia. Etter vårt syn underbygges dette av saksbehandlingen i saken som jeg skal få redegjøre for nærmere nedenfor.

3.3.2 Saksbehandlingen

Den byggesøknaden som nå ble behandlet ble sendt inn den 7. juli 2010.

Byggesøknaden har blitt fulgt opp med mange henvendelser både muntlig pr telefon og pr brev. Det vises til

vedlegg 1: Brev av 28. oktober 2010
Brev av 10. desember 2010

Ingen av henvendelsene ble besvart. Jeg fikk imidlertid etablert kontakt den 7. januar jf

vedlegg 2: Brev av 11. januar 2011
Brev av 21. januar 2011

Møte skulle slik det fremkommer avholdes i februar idet saken da etter det opplyste skulle være forebredt fra kommunens side. Etter møtet utferdiget jeg et stikkordsmessig referat som vedlegges som

vedlegg 3: Brev av 22. februar 2011

Det er dette møtet som er bakgrunnen for at alternativ 2 ble utarbeidet. Tegninger ble deretter oversendt ved e-post, idet kommunen uttrykte ønske om dialog rundt tilpassinger. Det vises til

vedlegg 4: E-post av 24. mars 2011

Jeg ble gjentatte ganger pr. telefon lovet tilbakemeldinger med konkrete tidspunkt, men intet kom og søknaden ble endret ved brev av 13. april.

Den 27. juni ble imidlertid Hovde invitert til møte med kommunen for gjennomgang av et forslag om å senke hele bryggas fremkant; minimum 2 meter. Det er heller ingen nærmere begrunnelse for dette.

Deretter kom omsider første skriftlige tilbakemelding, kun kort tid før saken skulle behandles. Det vises til

vedlegg 5: Brev fra Roan kommune av 30. juni 2011

Det er her verd å merke seg at kommunen på dette tidspunkt, finner grunn til å peke på at mitt brev av 22. februar 2011, som gjelder møtet den 17. februar har mangler. Kommunen synes tydeligvis følgende er viktig " *Det som ble uttalt fra vår side om at saken startet som en ulovlig bygging og at det forligger vedtak om retting av tiltak som ikke er nevnt....* "

Det er riktig at dette var et tema for møtet. Jeg har ikke tatt det med fordi jeg ikke forstod at dette hadde betydning for vurderingen av Hovdes søknad.

Det fremkommer nå likevel at en mener at dette har betydning, og er etter min mening et klart usaklig hensyn i vurderingen av byggesaken. Det underbygger imidlertid inntrykket, nemlig at det er viktig for kommunen at Hovde ikke skal få bygge slik han ønsker.

Etter flere purringer pr telefon fra tiltakshaver sender rådmann et saksfremlegg den 8. juli som er datert samme dag. Dette vedlegges som

vedlegg 6: Saksfremlegg datert 8. juli 2011

I dette fremlegget fremkommer at kommunen har en annen oppfatning av forskriftskravet vedrørende nødvendig høyde enn tiltakshaver og Rambøll. Bare dager før behandlingen i Planutvalget blir dette saksfremlegget endret, hvor kommunen kommer til at forskriften likevel krever den høyden som Hovde har anlagt. Likevel kreves det implisitt endringer som like før sakens behandling er dukket opp fra kommunens saksbehandler, og ikke nærmere vurdert i forhold til helheten i området.

Selv om tiltakshaver har blitt tilsendt det opprinnelige saksfremlegget, verken informerer eller sender kommunen ut det nye saksfremlegget til verken Hovde eller undertegnede. De to saksfremleggene er identisk like frem til side 5, 6 og 7 slik at det går noen tid før tiltakshaver oppdager disse vesentlige endringene. Det er også i høyeste grad uklart om planutvalgets medlemmer er gjort oppmerksom på de vesentlige endringene i det korrigerede saksfremlegget.

Saksbehandlingen har hele tiden klart vært preget av manglende tilbakemeldinger til tiltakshaver og i en slik grad at det er etter min oppfatning ikke bare er direkte uhøflig, men også i tillegg lovstridig, og et hvert fall et klart brudd på god forvaltningsskikk. En bør også merke seg at kommunen inviterer til samarbeid, men følger overhode ikke opp.

Videre følger det av første saksfremlegg at kommunen anstrenger seg meget for at Hovde ikke skal få rett i at kaia og bygget skal ligge på den høyden den har. En forsøker seg her med

tilnærminger som er åpenbart uholdbar. Heldigvis tas det til fornuft i det reviderte saksfremlegg, men fremgangsmåten sier likevel mye om innstillingen til Jan H. Hovde.

Fylkesmannen skrev i sin tidligere behandling av saken den 02.02.10 (midt på side 3) følgende: *"Fylkesmannen vil for øvrig understreke at en søknad skal vurderes uavhengig av om tiltaket allerede er utført. Tiltakshaver kan ikke påberope seg ulemper med å rive, samtidig som bygningsmyndighetene ikke kan straffe tiltakshaver ved å avslå søknaden med bakgrunn i det ulovlige tiltaket."*

En må heller ikke glemme at saken var omtalt i media og karakterisert av kommunen som svært alvorlig, og ordføreren skal ha uttalt til avisen at saken var "grotesk" og det verste han hadde opplevet i sine 20 år i kommunalpolitikken. Det er således gått betydelig prestisje i saken fra kommunens side. Det vises eksempelvis til

vedlegg 7: Adresseavisens oppslag den 4. august 2008.

En håper fra denne side at fylkesmannen skjærer igjennom og hindrer maktmisbruk fra kommunens side. I denne saken er det ingen grunn til at hensynet til det kommunale skjønnet skal være tungtveiende nok til at fylkesmannen avstår fra overprøving dersom fylkesmannen mener at det her er krav om dispensasjon fra bebyggelsesplanen.

For det tilfelle at ordfører Albert Larsen deltok i saksbehandlingen og/eller planutvalget anføres at vedtaket uansett er ugyldig. Det anføres således at ordføreren som har gått så vidt hardt ut mot Hovde vil måtte være inhabil i saken. Hans engasjement i saken, og at han selv har hytte innenfor planområdet gjør at tiltakshaver ikke har tillitt til at han opptre upartisk i saksbehandling og beslutning. I et kollegialt organ hvor ordføreren er leder, er det klarligvis en stor risiko for at inhabiliteten har innvirket på resultatet.

Det kan også stilles spørsmål med om planutvalget fikk det endrede saksfremlegget i tilstrekkelig tid før møtet til å sette seg inn i en såpass kompleks sak hvor premissene til vedtak ble endret totalt i siste "minutt", hvor løsningen kommunen tidligere har fastholdt, nemlig reduksjon med 50 cm ikke lenger er aktuell. En tviler på at planutvalget har hatt tid og anledning til å vurdere alternativene, herunder administrasjonens nåværende forslag til løsning som åpenbart fremstår som et markant brudd med områdets byggeskikk. Dette tyder igjen på at poenget i byggesaken ikke er å finne gode løsninger, men at det er andre hensyn og motiver som styrer saken.

4. FORSLAG TIL VEDTAK

Det anføres prinsipielt på at kommunen mangler hjemmel for å avslå byggesøknaden. Subsidiært anføres at Hovde bør tilstå dispensasjon for gjennomføring av tiltaket.

På vegne av tiltakshaver foreslås at fylkesmannen med hjemmel i fvtl § 34 siste ledd fatter følgende vedtak:

1. Roan kommunes vedtak oppheves
2. Jan H. Hovde gis byggetillatelse som omsøkt i søknadens alternativ 1.

5. OM FORHOLDET TIL RIVINGSPÅLEGG

Saken om pålegg om retting – ileggelse av tvangsmulkt (sak 11/69) ble behandlet av planutvalget umiddelbart etter byggesaken. Det går klart frem at dette saksfremlegget bygger på konklusjonene i det første saksfremlegget i byggesaken, og ikke er endret i forhold til byggesakens nye saksfremlegg.

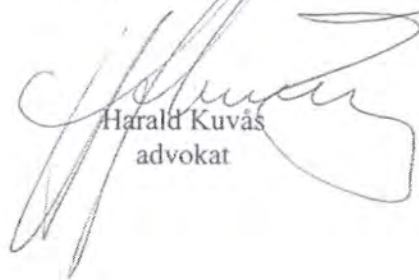
I vurdering (side 2) skrives det følgende; "Rådmannen kan ikke se at det i klagen fremkommer nye opplysninger som skulle føre til en omgjøring av vedtaket i sak 40/10."

At kommunen i sin saksbehandling mener at brygga likevel ligger på riktig høyde, skulle vel være en såpass ny og vesentlig opplysning at et vedtak om rivning på grunn av feil høydeplassering faller på sin egen urimelighet.

Er tiltaket innvilget byggesøknad er det klart at ulovigheten er opphørt og rivingspålegget må oppheves. Dersom byggesøknad ikke innvilges fastholdes at kravet om fjerning er urimelig, idet det nå kan konstanteres at bygget skal ligge på den høyden som er anlagt.

For det tilfelle at en mot formodning ikke skulle få medhold i klagen over avslaget på Hovdes byggesøknad, bes det om at det gis anledning til tilleggsbemerkninger vedrørende tvangsmulkt før vedtak i saken om tvangsmulkt fattes.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat



Advokatfirmaet
BONDAHL, KUVÅS og REFSETH AS

Postboks 973
7410 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
34573/2011/1632/74/12/6HSA

Dato
31.10.2011

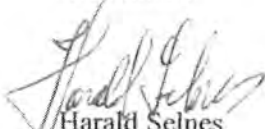
BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANSTEINSUNDET. JAN H. HOVDE.

Klage på vedtak i Roan formannskap som planutvalg i sak 11/68 av 14.07.2011 er mottatt hos Roan kommune. Siste brev i saken er mottatt 07.09.2011.

Under saksutredningen før vedtaket 14.07.2011 ble kommunen forespeilet av DIREKTORATET FOR SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP (DSB) at det "over sommeren" skulle foreligge en veileder for kommunenes bruk av tabellene i Bjerkenessenterets rapport om havnivåstigning og klimatilpassning. På forespørsel til DSB 28.10, fikk en til svar at veilederen ikke var ferdig, "men den ligger hos designer for utforming nå og vil bli lagt ut på klimatilpassing.no om ikke alt for lenge".

En anser at denne veilederen kan være av betydning for kommunens behandling av klagesaken og vil derfor avvente behandlingen av denne til veilederen foreligger.

Med hilsen


Harald Selnes
Fagkonsulent

Roan kommune
Teknisk og landbruk
7180 Roan

Attn: Harald Selnes

KOPI

Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth

I kontorfellesskap
Adv. Erik Widerøe
Adv. Jo Gjestvang

Trondheim, 09.01.2012

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@advit.no)

JAN H. HOVDE - KLAGE PÅ BYGGESAK

Jeg viser til Deres brev av 31. oktober.

Vi legger til grunn at alle parter (utbygger, Rambøll og Roan kommune) nå er enige i at høyden på kai og sjøbu skal være som omsøkt ved behandling av Hovdes byggesøknad den 14.07.11. Byggesøknaden ble likevel avslått.

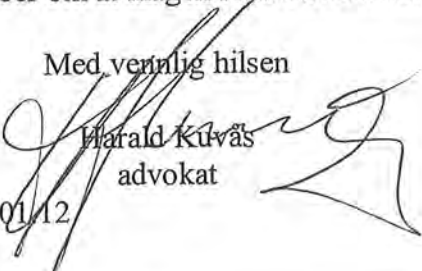
Den nye veiledningen det vises til i Deres brev av 31. oktober, bekrefter også at omsøkt høyde er riktig høyde. Således fremkommer det i denne ingen nye føringer for høydebestemmelser som ikke var kjent på det tidspunktet byggesøknaden ble innlevert den 07.07.10. Det henvises i denne forbindelse til supplerende vurdering fra Rambøll av 06.01.12 som vedlegges.

Saken er dermed i korthet slik at det blir et spørsmål om brygga skal være som omsøkt, eller om den skal bygges med "trappeløsning" som foreslått av kommunens administrasjon.

Etter vårt syn er det klart at en trappeløsning vil være et markant brudd med byggeskikken i området. En bebyggelse som den fremstår i dag, innebærer intet slikt brudd, og vil under enhver omstendighet være i samsvar med det som må forventes å måtte tvinge seg frem for omkringliggende bygg etter hvert som havnivåstigning, springflo og ekstremvær blir tiltagende.

Det har nå gått atskillig tid, og en ber om at klagen realitetsbehandles.

Med vennlig hilsen


Harald Kuvås
advokat

Vedlegg: Brev fra Rambøll av 06.01.12

Advokatfirmaet Advit AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Jo Gjestvang
Org.nr: 970407030 MVA

Advokat Erik Widerøe.
Org.nr: 997 120 310 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt. 23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

Advokat Harald Kuvås
Postboks 973
7410 Trondheim

VEDRØRENDE NY VEILEDER FRA DSB TIL KOMMUNENE OG DENS PÅVIRKNING PÅ SAKEN VEDRØRENDE BRYGGE I ANSTEINSUNDET

Vi viser til deres henvendelse, og spørsmål om den nye veiledningen "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging" fra DSB til kommunene vil påvirke Jan Hovdes sak vedrørende brygge i Ansteinsundet.

Veiledningen gir kommunene råd om hvordan kystkommuner kan ta hensyn til havnivåstigning i sin arealplanlegging. Slik vi ser det, er denne helt i tråd med de argumenter vi tidligere har gått ut fra vår tolkning av gjeldende lover og forskrifter. Veiledningen kommer med følgende anbefallinger:

- "Kyst-og fjordkommunene bør forberede seg på et høyere havnivå i fremtiden" (side 4).
- "TEK 10 skal legges til grunn for planleggingen" (side 5).
- "I følge lov sivilbeskyttelsesloven skal kommunene gjennomføre en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Fremtidig havnivåstigning med stormflo og bølger..... skal dekkes av kommunens ROS-analyse" (side 5).

På side 6 beskriver veiledningen hvordan tallene fra DSBs rapport "Havnivåstigning" (2009) kan benyttes. Det står videre "Siden det er usikkert hvor mye havet vil stige, er de kommunevise tallene i havnivåstigningsrapporten oppgitt som et usikkerhetsintervall. I NOU 2010:10 Tilpassing til eit klima i endring side 15 heter det: "Utvalet tilrår at ein vurderer moglege konsekvensar og tiltak med utgangspunkt i den eller dei framskrivingane som inneber størst utfordringar for dei ulike sektorane." Følger kommunen denne anbefalingen, betyr det at det er den høyeste verdien i usikkerhetsintervallet som skal benyttes".

På side 7 står det videre presisert at tallene er oppgitt for 100-års stormflo, og at det for å beregne 200-års stormflo må legges til en verdi som på side 8 oppgis til 10 cm for et 200-års gjentakintervall.

Dato 2012-01-06

Rambøll
Erik Børresens allé 7
Pb 113 Bragernes
NO-3001 DRAMMEN

T +47 32 25 45 00
F
www.ramboll.no

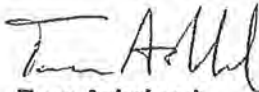
Vår ref. R/TAD

For en kai i Roan kommune betyr dette følgende:

- Usikkerhetsintervallet for Roan kommune i 2100 er i DSBs rapport "Havnivåstigning" (2009) oppgitt til 254-309 cm over NN1954. I NOU 2010:10 anbefales det at den høyeste verdien benyttes, altså 309 cm over NN1954.
- Den aktuelle kaien er i iht TEK10 i sikkerhetsklasse 2, og skal således dimensjoneres for 200-års gjentaksintervall, hvilket medfører at 10 cm legges til i henhold til ny veileder, det vil si $309+10 = 319$ cm over NN1954.

DSB anbefaler således at kaien legges med høyde 319 cm over NN1954. Den oppførte kai har en høyde på 324 cm over NN1954. Den etablerte kai er således bygget med et avvik på 5 cm fra den veiledning DSB gir kommunene, et avvik vi mener er neglisjerbart. Vi vil derfor presisere at utbygger har fått et godt råd fra Kystverket da dette ble innhentet, og at utbygger har truffet svært godt ved etablering av en kai for det 21. århundre ut fra dagens kunnskap.

Med vennlig hilsen



Tore Askeland
Avdelingsleder



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/7	Roan formannskap som planutvalg	09.02.2012

Saksbehandler: Harald Selnes

BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANNSTEINSUNDET. JAN H. HOVDE-KLAGE PÅ VEDTAK.

Vedlegg

- 1 Byggesøknad av 10.07.2010 med vedlegg
- 2 Tegninger som viser endring i byggesøknad av 10.07.2010
- 3 Vedtak av 14.07.2011, med saksutredning

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken har sin bakgrunn i at eier av gnr 74/12 Nonsmatholet, Jan H. Hovde, vinter/vår 2008 satte i gang riving av gammel kai og sjøhus, og bygging av ny kai på sin eiendom. Tiltaket var ikke omsøkt, og Roan kommune la ned byggestopp ved brev av 10.06.2008.

Det springende punkt er at det ulovlig oppførte kaianlegget har en høyde som ligger 75 cm over nivået på den kaien som ble revet, og over nivået for de andre kaiene i området.

Tiltakshaver søkte i ettertid om tillatelse til tiltaket.

Søknaden ble avslått, både ved første gangs behandling 03.07.2008, og ved klagebehandlingen 03.09.2008.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet Roan kommunes vedtak av 03.09.2008 i brev datert 29.01.2009.

Tiltakshaver har senere søkt om dispensasjon fra "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet". Roan formannskap som planutvalg har avslått dispensasjonssøknaden og den etterfølgende klagesaken, og står pr 02.02.2010 med følgende gjeldende vedtak som er stadfestet av Fylkesmannen i sør-Trøndelag:

1. Planutvalget innvilger ikke dispensasjon etter Pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har, 324 cm. Planutvalget fastholder at den påbegynte kai må senkes 50 cm.
2. Det har ikke framkommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurderinger av saken. Planutvalget har vektlagt at tiltak skal skje innenfor rammen av

den omforente og godkjente bebyggelsesplanen som er et godt virkemiddel til å bevare og videreutvikle Annsteinsundet.

Saken har så langt vært behandlet etter Plan- og bygningsloven fra 1985. Statistiske data for vurdering av stormflo mv er hentet fra "Bjerknesrapporten", revidert utgave 2009 (Estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner).

Ved "Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt", datert 07.04.2010 blir Jan H. Hovde, under henvisning til kommunens veiledningsplikt (Forvaltningsloven § 11) gjort oppmerksom på at han har anledning til å sende inn ny byggesøknad om oppføring av kai og sjøbu på eiendommen gnr 74/12. Eventuell ny søknad må være i henhold til kommunens vedtak av 03.07.2008, der følgende betingelser var satt:

- a) *Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.*
- b) *Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,2 m fra kaidekke.*
- c) *Det må fremvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenom tomtegrense på gnr 74/12 med bygningsmessige tiltak.*

Ny plan- og bygningslov trådte i kraft 01.07.2010 (heretter kalt Pbl).

Pbl § 3-1 har bestemmelser om at kommunen i sin planlegging skal: *fremme samfunnsikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.*

I Miljøverndepartementets lovkommentar til plandelen av Pbl heter det: *Planlegging er et viktig virkemiddel for å ta hensyn til, og motvirke klimaendringer. I tillegg må kommunene sikre at innbyggerne blir ivaretatt ved ekstremværhendelser. Det skjer gjennom sårbarhetsanalyser og utvikling av beredskapsplaner, og nye arealplaner som sikrer at utsatte områder ikke blir tilrettelagt for utbygging og det må tas hensyn til konsekvenser av havstigning.*

Det ovenforstående kommer konkret til uttrykk gjennom *Forskrift til tekniske krav til byggverk*, (heretter kalt *Forskriften*) og departementets veiledning til denne.

En gjengir her det som er aktuelt fra *Forskriften* **Kapittel 7. Sikkerhet mot naturpåkjenninger:**

§ 7-1. *Generelle krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger.*

- (1) Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.
- (2) Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.

§ 7-2. *Sikkerhet mot flom og stormflo.*

- (1) Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område.

- (2) For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen nedenfor ikke overskrides. I de tilfeller hvor det er fare for liv fastsettes sikkerhetsklasse som for skred, jfr. § 7-3.

Tabell: Sikkerhetsklasser for byggverk i flomutsatt område.

Sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F 1	Liten	1/20
F 2	Middels	1/200
F 3	Stor	1/1000

- (3) Første og annet ledd gjelder tilsvarende for stormflo.

Av det ovenforstående fremgår at kommunen i sin saksbehandling er pålagt å ta hensyn til de konsekvenser en flom/stormflo for omsøkt tiltak. I angjeldende sak vil det si at *Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom/stormflo slik at største nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ovenfor ikke overskrides.*

I departementets veiledning til *Forskriften* heter det under **Sikkerhetsklasse F 2:**

Sikkerhetsklasse F 2 gjelder tiltak der oversvømmelser har middels konsekvens. Dette omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold, for eksempel boliger, industri, kontor, fritidsboliger, driftsbygninger i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F 1 osv.

I deler av flomutsatte områder kan det være større fare enn ellers. I flomutsatte områder der det under flom vil være stor dybde eller sterk strøm bør det være samme sikkerhetsnivå som sikkerhetsklasse F 3. Dette gjelder områder der dybden er større enn 2 m og der produktet av dybde og vannhastighet (i m/s) er større enn 2 m²/s.

Videre heter det, under **Sikring mot flom** at *Byggverk som i kraft av sin funksjon må ligge i flomutsatte områder, slik som kaier, bruer, --- må konstrueres og oppføres slik at de er i stand til å tåle belastningene under flom.*

Det heter også at *I tillegg til selve vannstanden må en vurdere bølgehøyder som kan opptre samtidig med stormfloen på det aktuelle stedet. Det er bølgekreftene som ved høye sjøvannstander ofte gir de største skadene.*

I ny søknad av 07.07.2010, sist komplettert 27.06.2011 har tiltakshaver etterkommet kommunens krav i pkt b) i kommunens brev av 07.04.2010 om at høyde på toppraft ikke skal overstige 2,2 m fra kaidekket, og pkt c) om at det må fremvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenom tomtegrensene på gnr 74/12 med bygningsmessige tiltak.

Når det gjelder høyden på kai/brygge har han, ut fra at ny plan- og bygningslov med forskrift er trådt i kraft, valgt å fremme ny søknad som fremkom med to alternative løsninger:

Alternativ I: Kaien, slik den står i dag, men senket 50 cm i 2,5 m bredde mot naboeiendommen i sør, slik at kaikanten kommer under kledningen på lagerskuret.

Alternativ II: Som alternativ I, men i tillegg legge et påbygg på utsiden av kaia som er senket 50 cm i forhold til eksisterende kai. Dette påbygget var i det opprinnelige

utkastet 2 m bredt og i hele kaiens lengde. I møte med tiltakshaver 27.06.2011 ble dette endret til at kommunen kunne fastsette størrelsen på et eventuelt tilbygg.

Saksbehandler tok, i henhold til Forvaltningsloven § 11 om veiledningsplikten, og kommunens vedtak om å senke hele kaien med 50 cm, kontakt med tiltakshaver med sikte på å endre søknaden til å senke fronten av kaien i hele dens lengde, og i en bredde på minimum 2 m. Tiltakshaver avsto dette av kostnadmessige årsaker, og valgte å fremme søknaden som nevnt ovenfor.

Roan formannskap som planutvalg behandlet saken 14.07.2011 som sak 11/68, med følgende vedtak:

Roan formannskap som planutvalg avslår med hjemmel i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" og Plan- og bygningsloven § 19-2, søknad fra Jan H. Hovde om dispensasjon fra bestemmelsene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" for bygging av kai/brygge på gnr 74/12 Nonsmatholet, alternativ I og II.

Begrunnelse: Tiltaket tilfredsstillter ikke kravene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" §§ 5 og 7, eller kravene for å gi dispensasjon i henhold til Pbl § 19-2.

Advokatfirmaet BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS, på vegne av Jan H. Hovde har klaget på dette vedtaket, gjennom brev av 06.09.2011.

Etter 1. gangs behandling 14.07.2011 har Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap gitt ut en veileder til "Bjerknesrapporten" (Håndtering av HAVNIVÅSTIGNING i kommunal planlegging). Denne, sammen med NOU 2010:10 (Tilpassing til et klima i endring) vil bli lagt til grunn i klagebehandlingen, i den utstrekning det var mangelfullt grunnlag ved 1. gangs behandling.

Klagen:

"Klagebrevet" omhandler en rekke forhold i saken, helt fra dens begynnelse i 2008 og fram til vedtaket av 14.07.2011. Det er saksbehandlers oppfatning at bare det som omfatter vedtaket av 14.07.2011 skal behandles her:

Det er i hovedsak 3 forhold som er relevant i forbindelse med klagen:

1. Saksbehandlingen.

Det klages over at saksfremlegget ble endret like før møtet. Endringen innebar en innrømmelse overfor tiltakshaver om at saksbehandler og tiltakshaver hadde sammenfallende oppfatning av nødvendig høyde på den delen av kaia hvor sjøhus/brygge skulle stå.

Det klages over at det nye saksfremlegget ikke er sendt tiltakshaver.

Det stilles samtidig spørsmål om hvorvidt planutvalgets medlemmer er gjort oppmerksom på de vesentlige endringene, og om de har hatt tilstrekkelig tid til å sette seg inn i de to alternativene.

Det stilles spørsmål ved om daværende ordfører Albert Larsen er inhabil i saken, etter som han har hytte innenfor planområdet, og ellers har gått hardt ut mot Hovdes ulovlige tiltak.

2. Høyden på kaia.

Selv om tiltakshaver og saksbehandler, gjennom saksfremlegget til møtet 14.07.2011, hadde samme oppfatning av nødvendig høyde på den delen av kaia hvor sjøhus/brygge skulle ligge, argumenteres det fortsatt på dette punkt.

3. Kravet til helhetlig utforming.

Det hevdes at tiltakshaver i utgangspunktet har rettskrav på å få bygge dersom han oppfyller kravene i Pbl., og at kommunen ikke kan stille hvilke som helst krav, herunder høyde og påberope seg hjemmel i § 7 i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet".

Tiltakshaver peker videre på bebyggelsesplanens bestemmelse om at *Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen.*

Tiltakshaver sier også at: *Det er på det rene at området preges av ulike høyder på kaier og at bygningene er ulikt utformet. Det er således ikke et saklig hensyn etter planen at alle brygger skal ha lik kaihøyde slik det synes som kommunen legger til grunn.*

Tiltakshaver tar videre fram uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 07.06.1999 vedrørende bebyggelsesplanen:

Dette er en meget positiv og bra plan som har som intensjon å opprettholde den tradisjonelle byggeskikken i Ansteinsundet. Vi ønsker å knytte noen kommentarer til planen:

En god del av bygningene er registrert som inntakt, men i ulik teknisk stand. Det er viktig at en ved istandsetting restaurerer bygningene i tråd med deres opprinnelige preg, og at en ikke skifter ut autentiske bygningsdeler som er i god teknisk stand. Endringer av funksjon fra for eksempel brygge til rorbu kan også endre bygningens utseende. Det bør derfor settes krav til maks antall lysåpninger. Det er viktig at ikke alle bygninger i samme bygningsrekke får samme funksjon. Det gir et monotont eksteriør som det ikke var tradisjon for opprinnelig. Det er variasjonsrikdommen med flere ulike bygningstyper, størrelser og utforming tilpasset et behov og en bestemt funksjon som skapte frodigheten i dette miljøet.

Vurdering av saksbehandlingen ved behandling 14.07.2011.

Det at saksutredningen ble endret like før møtet begrunner seg i at det ble oppdaget at de statistiske dataene for stormflo i "Bjerknesrapporten" var tolket feil, i det landhevingen ble trukket fra rapportens data for 100-års stormflo i Roan. Landhevingen var imidlertid allerede trukket fra, så de data som fremkommer i rapporten er det reelle statistiske nivået for stormflo i Roan i 2100, relatert til NN1954 og år 2000. Stormflonivået ble dermed 39 cm høyere enn man først hadde gått ut fra, og dette gjorde at vurderingen ble en annen.

Det var avtalt at tiltakshaver skulle få tilsendt saksfremlegget før behandlingen i planutvalget. Det er ikke vanlig at dette blir gjort. Første utgave av saksfremlegget ble sendt tiltakshaver som avtalt, men da feilen i dette ble oppdaget har det skjedd en glipp, slik at saksfremlegget som ble behandlet i møtet ikke ble sendt tiltakshaver. Dette er å beklage.

Det er saksbehandlers oppfatning at medlemmene i planutvalget var innforstått med de endringene som var gjort. Denne saken har i lang tid engasjert planutvalget, og inntrykket er at medlemmene har fulgt godt med i utviklingen i saken. Det er derfor saksbehandlers overbevisning at planutvalgets medlemmer var godt innforstått med hva saken omhandlet.

Når det gjelder daværende ordfører Albert Larsens habilitet, må dette vurderes i forhold til Forvaltningsloven § 6. Her heter det bl.a.:

En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltnings sak

a) når han selv er part i saken osv.

videre

Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.

Albert Larsens rorbu ligger på Hundholmen, mens tiltakshavers ligger på Kynnøya. Avstanden i luftlinje er ca 400 m.

Fylkesmannen har i en annen sak sagt: *Vurderingen omhandler ikke om en person faktisk er upartisk eller ikke. Det skal vurderes om det foreligger forhold som er egnet til å svekke allmennhetens tillit til upartiskhet. Vurderingen skal være generell og objektiv, og den skal ta utgangspunkt i situasjonen sett fra allmennhetens side. Osv.*

Albert Larsen er ikke en nær nabo til omsøkt tiltak, og er etter saksbehandlers vurdering ikke part i saken.

Som ordfører har Larsen hatt et sterkt engasjement i saken, og har som det anføres i klagen, gått hardt ut mot Hovdes ulovlige bygging.

På den annen side må de som foretar ulovlig byggevirkosomhet påregne å møte motforestillinger, både fra politikerne i kommunen, og fra andre.

Saksbehandler kan ikke se at daværende ordførers engasjement i saken skulle være egnet til å svekke hans upartiskhet, sett fra allmennhetens side.

Vurdering av kaihøyden i forhold til Plan- og bygningsloven:

I saksfremlegget til møte 14.07.2011 heter det, under vurdering i forhold til Plan- og bygningsloven, to siste avsnitt: *Av ovenforstående, og i medhold av kaiens levetid som av tiltakshaver er anslått til 100 år, finner en det rimelig at ved planlegging av kaier i Annsteinsundet bør en gå ut fra et stormflonivå på høyeste estimat for en 100-årshendelse i 2100, det vil si 309 cm. I tillegg sier veilederen til Forskriften at: "i tillegg til selve vannstanden må en vurdere bølgehøyder som kan opptre på det aktuelle stedet.*

Tiltakshaver har i sin søknad vedlagt rapport fra konsulentfirmaet RAMBØLL som inneholder en vurdering av fremtidig vannstand i Annsteinsundet. Konklusjonen her er omtrent den samme som i saksbehandlers vurdering.

I vurderingen i saksfremlegget for møtet 14.07.2011 er det brukt data for 100-års hendelse. *Forskriften* sier at det er data for en 200-års hendelse som skal legges til grunn. Slike data forelå ikke ved forrige behandling. I veilederen til "Bjerknesrapporten" som nettopp er utgitt, kommer Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med slike data.

Samtidig finner en i NOU 2010:10 (Tilpassing til et klima i endring) tilrådinger hvordan tallene skal brukes.

I tabellen for 100-års stormflo i Roan i år 2011 er nivået oppgitt å være 254-309 cm, relatert til NN1954 og år 2000 (Normalvannstand i år 2000)

I NOU 2010:10 gis følgende anbefaling: *Utvalet tilråar at ein vurderer moglege konsekvensar og tiltak med utgangspunkt i den eller dei framskrivingane som inneber størst utfordringar for dei ulike sektorane.*

Dette betyr for den aktuelle saken at en blir tilrådd å bruke 309 cm som nivå for en 100-årshendelse i 2100 i Roan.

Som nevnt ovenfor sier *Forskriften* at det i dette tilfellet er en 200-årshendelse som skal legges til grunn. I følge veilederen til "Bjerknesrapporten" må en da, for strekningen Snillfjord-Vestfjorden legge til ytterligere 10 cm til 100-årshendelsen, og kommer da opp i 319 cm.

Når så *Forskriften* sier at, *i tillegg til selve vannstanden må en vurdere bølgehøyder som kan opptre samtidig med stormflo på det aktuelle stedet*, er det saksbehandlers vurdering at en ikke bare er nødt til å tillate den kaihøyden som tiltakshaver har anlagt (324 cm), men en kan i fremtiden, for andre "kaibyggere", bli nødt til å kreve at tilsvarende tiltak blir anlagt på dette nivået.

I veilederen til "Bjerknesrapporten" er det henvist til en del byer som har tatt forventet havnivåstigning inn i sine kommuneplaner:

I Bergen (hvor estimert 100-års stormflonivå ligger på 221-276 cm) utløser alle tiltak under kotehøyde 2,5 m ROS- analyse.

I Grimstad (hvor estimert 100-års stormflonivå ligger på 196-251 cm) heter det at: *Oppholds- arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggings-områder skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havniva.*

I Kristiansand (hvor estimert 100-års stormflonivå ligger på 188-243 cm) heter det at: *I nye utbyggingsområder skal det for bygging under 5 m dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt.*

Vurdering i forhold til "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet":

Når det gjelder eksisterende planer i forhold til at ny plan- og bygningslov trådte i kraft 01.07.2010, sier Pbl § 34-2, fjerde ledd: *Gjeldende fylkesplan, kommuneplan, herunder arealdel av kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan etter denne lov.*

Det er derved på det rene at ethvert tiltak som ikke har dekning i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet", er betinget av dispensasjon fra nevnte plan.

Bebyggelsesplanen nevner en grunn for å kunne heve kaihøyden til et nivå høyere enn tidligere, nemlig: *Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen.* All annen begrunnelse er betinget av dispensasjon.

Ved behandlingen i planutvalget 14.07.2011 ble tiltakshavers søknad avslått, med begrunnelse: *Tiltaket tilfredsstillter ikke kravene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" §§ 5 og 7, eller kravene for å gi dispensasjon i forhold til Pbl § 19-2.*

Saksbehandler har i sin utredning funnet at tiltakshaver ikke hadde gjort nok for å imøtekomme bebyggelsesplanens krav om en *enhellig og harmonisk utforming.*

Hva som er enhellig og harmonisk utforming vil i stor grad bero på skjønn.

Tiltakshaver peker i sin klage på uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 07.06.1999 vedrørende bebyggelsesplanen, hvor fylkesmannen nettopp sier at *Det er viktig at ikke alle bygninger i samme bygningsrekke får samme funksjon. Det gir et monotont eksteriør som det ikke var tradisjon for opprinnelig. Det er variasjonsrikdommen med flere ulike bygningstyper, størrelser og utforming tilpasset et behov og en bestemt funksjon som skapte frodigheten i dette miljøet.*

Uttalelsen er ikke tatt inn som noe punkt i bebyggelsesplanen, men ved utøvelse av skjønn i forhold til hva som er enhetlig og harmonisk, kan dette likevel være et moment å ta med seg.

I klagen heter det også at: *Det er på det rene at området preges av ulike høyder på kaier og at bygningene er ulikt utformet. Det er således ikke et saktlig hensyn etter planen at alle brygger skal ha lik kaihøyde slik det synes som kommunen har lagt til grunn.*

Det er grunn til å se denne påstanden opp mot fylkesmannens uttalelse av 07.06.1999 og Plan- og bygningslovens krav om kaihøyde.

I sin klage peker tiltakshaver på bebyggelsesplanens bestemmelse under NY **BEBYGGELSE. Brygger – rorbuer** om at *Der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen tillates ny bygning oppført med større avstand til sjøen.*

Bebyggelsesplanen inneholder altså en bestemmelse om at man med bakgrunn i en historisk hendelse kan heve kaihøyden uten at det står noe om at slik heving på noen måte skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Spørsmålet blir da om det vil være rimelig å kreve slik tilpassing når tiltakshaver vil innrette seg etter forhold som myndighetene mener vil komme, og når samme myndigheter har laget lovverk for å få befolkningen til å innrette seg etter disse forholdene.

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 Annsteinsundet etter alternativ I.

Oppsummering:

Det klages på vedtak i Roan formannskap som planutvalg av 14.07.2011. Det klages over at saksutredningen ble endret like før møtet, og at tiltakshaver ikke fikk tilsendt det endrede saksfremlegget.

Endringen var nødvendig, etter som det ble oppdaget feil som gjorde at vurderingen ette Pbl ble en annen. Saksbehandler beklager likevel at saksutredningen ikke ble sendt tiltakshaver før møtet som avtalt.

Tiltakshaver mener at daværende ordfører Albert Larsen var innhabil under behandlingen, etter som han har fritidshus innenfor samme bebyggelsesplan som tiltakshaver, og fordi han har gått hardt ut i media om tiltakshavers ulovlige bygging.

Det er saksbehandlers oppfatning at ingen av disse forholdene gjør at Larsen er innhabil i saken.

Saksbehandler og tiltakshaver har samme oppfatning av kaihøyde i forhold til Plan- og bygningsloven, på den delen av kaia hvor rorbu/brygge skal plasseres.

Tiltakshaver mener at han i utgangspunktet har rettskrav på å få bygge dersom han oppfyller kravene i Pbl., og at kommunen ikke kan stille hvilke som helst krav, herunder tilpasning av høyde, og påberope seg hjemmel i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" § 7.

Saksbehandler finner at hva som er enhetlig og harmonisk utforming i stor grad beror på skjønn, og vil i sin skjønnsutøvelse legge avgjørende vekt på uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 07.06.1999 vedrørende bebyggelsesplanen, der det blant annet heter: *Det er viktig at ikke alle bygninger i samme bygningsrekke får samme funksjon. Det gir et monotont eksteriør som det ikke var tradisjon for opprinnelig. Det er variasjonsrikdommen med flere ulike bygningstyper, størrelser og utforming tilpasset et behov og en bestemt funksjon som skapte frodigheten i dette miljøet.*

Saksbehandler går dermed inn for en endret innstilling, og anbefaler at Jan H. Hovde får innvilget sin søknad om bygging av kai og rorbu i Annsteinsundet etter alternativ I.

Rådmannens innstilling vedrørende habilitet:

Roan formannskap som planutvalg finner med hjemmel i Forvaltningsloven § 6 at Albert Larsen ikke er inhabil ved behandlingen av **BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANNSTEINSUNDET. JAN H. HOVDE – KLAGE PÅ VEDTAK.**

Rådmannens innstilling vedrørende byggesaken:

Roan formannskap som planutvalg dispenserer med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 fra bestemmelsen om kaihøyde i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet", og tillater med hjemmel i Pbl § 20-1 bokstav a, bygging av kai og rorbu på eiendommen gnr 74/12 som omsøkt etter alternativ I.

Begrunnelse: Kaihøyden tilfredsstillt kravene i *Forskrift til tekniske krav til byggverk om sikkerhet mot naturpåkjenninger.*

Roan 31.01.1012

Michael Momyr
Rådmann

Begrunnelse: Kaihøyden tilfredsstiller kravene i *Forskrift til tekniske krav til byggverk* om sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Saksprotokoll i Roan formannskap som planutvalg - 09.02.2012

Behandling:

Rådmannen la fram:

- notat av 30.06.11 Avklaring av om avslått søknad kan fremmes på nytt etter regelverksendring
- oversikt over tidligere behandlinger

Albert Larsen ba om å få sin habilitet vurdert. Han fratradte møtet. Einar Eian tok sete. Albert Larsen ble enstemmig kjent habil i saken.

Forslag fra formannskapet:

Vedtak i sak 11/68 opprettholdes. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør - Trøndelag til endelig avgjørelse.

Begrunnelse: Det er ikke fremkommet nye momenter i saken.

Det ble votert alternativt:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

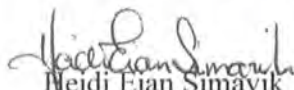
Endelig vedtak:

Vedtak i sak 11/68 opprettholdes. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør - Trøndelag til endelig avgjørelse.

Begrunnelse: Det er ikke fremkommet nye momenter i saken.

Rett utskrift

Roan kommune 15.02.2012


Heidi Eian Simavik
sekretær

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710, Sluppen
7468 Trondheim

Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth

I kontorfellesskap
Adv. Erik Widerøe
Adv. Jo Gjestvang

Trondheim, 05.03.2012

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@advit.no)

KLAGE OVER AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD - ROAN KOMMUNE - TILTAKSHAVER - JAN H. HOVDE

Jeg viser til tidligere kontakt, sist ved e-post fra Wenche Sjaastad Johnsson av 22. august 2011.

Roan kommunes planutvalg avsto Hovdes byggesøknad ved vedtak den 14. juli 2011 i kommunes sak nr 11/68. Vedtaket ble påklaget, og fullstendig klage forelå 6. september 2011.

Ved innstilling datert 31.01.2012 foreslo kommunens administrasjon å omgjøre kommunens vedtak slik at Hovde fikk innvilget sin søknad. Til tross for dette avsto kommunens planutvalg omgjøring i planutvalgets vedtak av 09.02.09. Begrunnelsen er at "*det ikke er fremkommet nye momenter i saken*". Endringen av faginstansens anbefaling er altså ikke ansett å være et nytt moment i saken.

Klagen skal dermed oversendes fylkesmannen. Hvorvidt dette er gjort er ukjent for undertegnede. Ved dette brev vil en henlede oppmerksomheten mot følgende:

- 1.) Etter denne sides oppfatning er det gått prestisje i saken som stenger for en saklig og objektiv vurdering fra kommunens side. Det er i klagen bedt om at fylkesmannen treffer vedtak i saken ved at Hovde innvilges byggesøknad. Jeg tillater meg å understreke behovet for at fylkesmannen skjærer igjennom i saken og fatter vedtak til fordel for Hovde, fremfor opphevelse og tilbakesendelse. Nektelsen av omgjøring til tross for administrasjonens innstilling, uten nærmere begrunnelse, underbygger behovet for dette.
- 2.) Basert på den tiden som kommunen har brukt i saken for vurdering av omgjøring av eget tiltak, tillater jeg meg også å anmode om at saken prioriteres.

Advokatfirmaet Advit AS.
Org.nr: 993 540 749 MVA

Advokat Jo Gjestvang
Org.nr: 970407030 MVA

Advokat Erik Widerøe.
Org.nr: 997 120 310 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt. 23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@advit.no

www.advit.no



3.) Dersom fylkesmannen ser behov for det, stiller vi gjerne til et møte eller en befaring.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger ved behandling av klagesaken eller annet bes undertegnede kontaktet.

Med vennlig hilsen

Harald Kuvås
advokat



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

DOK 81 B



Saksbehandler
Wenche Sjaastad Johnsson
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 88

Vår dato
29.06.2012
Deres dato

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2011/6220-421.3
Deres ref.
5355/2012

Roan kommune

7180 ROAN

Klagebehandling - oppføring av kai og brygge i Ansteinsundet - Roan 74/12 - kommunens vedtak stadfestes

Saken gjelder klage over avslag på søknad om dispensasjon fra bebyggelsesplan, og søknad om tillatelse til oppføring av kai og brygge. Kommunen har gitt avslag på søknadene. Fylkesmannen har kommet til samme resultat som kommunen, med grunnlag i vurderingen nedenfor. Villkårene for dispensasjon anses ikke oppfylt, og søknad om dispensasjon avslås. Fylkesmannen har også vurdert tiltaket i forhold til pbl. § 29-2. Bestemmelsens krav til visuelle kvaliteter i forhold til bygde omgivelser anses ikke oppfylt. Søknad om tillatelse til tiltak avslås. Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Viser til oversendelse fra Roan kommune ved brev av 16. februar 2012.

Saksgang

Roan kommune, ved formannskapet som planutvalg, behandlet den 3. juli 2008(sak 43/08) søknad om riving av gammel brygge/kai og oppføring av kai og sjøbu i Ansteinsundet, gnr. 74 bnr. 12. Tiltakshaver Jan Hovde.

Søknaden ble innsendt som en direkte følge av telefonsamtale den 9. juni og brev fra kommunen av 10. juni 2008, hvor kommunen opplyser at den er gjort kjent med at det er igangsatt rivnings- og byggearbeider på eiendommen uten dette er omsøkt og godkjent.

I planutvalgets vedtak fastslås at det er utført ulovlige rive- og byggearbeider, og byggearbeidene pålegges stanset inntil ny byggesøknad er behandlet og godkjent. I vedtaket settes det, i tillegg til plan- og bygningslovens bestemmelser, tre betingelser for den nye søknaden.

Tiltakshaver påklaget da planutvalgets vedtak, og betingelsen om at kaia må senkes 50 cm i forhold til det som er påbegynt oppført. Klagen ble behandlet av planutvalget den 3. september 2008, som opprettholdt sitt eget vedtak. Fylkesmannen kom til samme resultat som kommunen, og stadfestet avslag på søknad om tillatelse til tiltak ved vedtak av 29. januar 2009.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

Ny søknad om tiltak av 7. juli 2010, komplettert den 27. juni 2011, ble fremmet av tiltakshaver. Kommunen avsto søknaden i vedtak av 14. juli 2011, og henviste til hjemmel i Bebyggelsesplan for Ansteinsundet, og pbl. § 19-2. Vedtaket ble påklaget fra tiltakshavers side ved brev av 6. september 2011.

I den forberedende klagebehandlingen ble det i saksframlegget innstilt på å ta klagen til følge. Planutvalget fattet imidlertid vedtak om å opprettholde avslaget. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen var på befaring på stedet den 21. mai 2012. Tilstede sammen med Fylkesmannens representanter var klager, kommunepolitikere og representanter fra kommunens administrasjon.

Klagen

Klager fremholder at stridens kjerne er kommunens vilkår om at kaien må senkes 50 cm i forhold det som er påbegynt bygd. Fra klagers side anses dette kravet både uønsket og umulig å etterkomme, ut fra de nye reglene i byggt teknisk forskrift av 2010 (TEK10) om sikkerhet mot flom og stormflo.

Når det gjelder forholdet til bebyggelsesplanen for området, anføres at det ikke er riktig å legge til grunn at man ut fra planen kan stille hvilke som helst krav til utforming av tiltak. Klager fremholder at det foreligger et rettskrav på å få bygge dersom plan- og bygningslovens krav blir oppfylt, og mener at det ikke finnes hjemmel i bebyggelsesplanen for å nekte å innvilge søknaden. Klager uttaler også at planens formål må vike for TEK10 sine krav som er stilt av sikkerhetsmessige grunner. Det vises også til planbeskrivelsen som sier at ny bygning med større avstand til sjøen kan tillates der erfaring har vist at sjøen gikk opp i bryggebebyggelsen. Klager mener at dette støtter synspunktet om at målsetningen kan fravikes av sikkerhetsmessige grunner, og at også fremtidig forventet vannstand må kunne og skal medregnes.

Når det gjelder kravet om helhetlig og harmonisk utforming, mener klager som nevnt ovenfor at bebyggelsesplanen ikke gir hjemmel til å stille et generelt krav om dette i byggesaksbehandlingen. Dersom det likevel skal legges til grunn at planen hjemler dette, anføres at de opprinnelige kaiene i området har ulik utforming og høyde. Klager mener derfor at det ikke er et saklig hensyn å legge til grunn at alle kaiene skal ha lik høyde. Det vises i den sammenheng til Fylkesmannens uttalelse til bebyggelsesplanen som ble avgitt som sektormyndighet under planprosessen, hvor variasjonen i området vektlegges som en viktig faktor som bør ivaretas.

Klager omtaler de omsøkte alternativer, og fremholder alternativ 1 som det beste. Videre viser klager til tidsbruken i denne saken, og mener at det foreligger brudd på forvaltningsloven og god forvaltningsskikk. Det hevdes at kommunen har tatt utenforliggende hensyn i sin vurdering, og det antydes maktmisbruk. Videre stilles spørsmål til utvalgsmedlems Albert Larsens habilitet i saken, da han har engasjert seg sterkt i saken og har hytte innefor samme bebyggelsesplan. Klager stiller til slutt spørsmål ved om utvalgsmedlemmene har fått god nok tid til å sette seg inn i saken, da saksframlegget ble endret kort tid før møtet.

Klager avslutter oppsummeringsvis med at kommunen ikke har hjemmel til å avslå søknaden, og subsidiært at tiltakshaver bør tilstå dispensasjon for gjennomføring av tiltaket som vist i alternativ 1.

Fylkesmannen bemerker:

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er fremsatt innen klagefristen og klager har rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2007-2010 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 2. oktober 2007, endret 26. juni 2008. Eiendommen er vist som LNFområde II; Område der spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates på bestemte vilkår.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, punkt 5.4.2, er det fastslått at kommuneplanen ikke gjelder i områder hvor det er vedtatt blant annet bebyggelsesplan.

Eiendommen omfattes av Bebyggelsesplan for Ansteinsundet, vedtatt 21. juni 1999. I plankartet er eiendommen vist som fritidsbebyggelse.

Saksbehandlingen

Søknad

Denne saken har blitt behandlet som en dispensasjonssak. Fylkesmannen fant det noe uklart om det var søkt om dispensasjon, da søknadspapirene og uttalelser i klagen kunne indikere at dette ikke var gjort. Dette på grunnlag av at det fra klagers side har blitt bestridt at dispensasjon er nødvendig. Under befaringen bekreftet imidlertid klager at det var ment å søke om dispensasjon. Saken må anses godt opplyst, og behandles dermed med det utgangspunkt at det er søkt om dispensasjon.

Begrunnelse/opplysning av saken

Klager stiller spørsmål ved om utvalgsmedlemmene har fått god nok tid til å sette seg inn i saken på grunn av endringer i saksframlegget. Klager har også bemerket at utvalgets opprettholdelse av eget avslag synes å være utilstrekkelig begrunnet.

Fylkesmannen vil til dette bemerke at denne saken har pågått over lengre tid. Det foreligger ikke grunnlag for å tro at utvalgsmedlemmenes avgjørelse er preget av manglende opplysning av saken. Ethvert enkeltvedtak krever imidlertid begrunnelse, og utvalgets vedtak i den forberedende

klagebehandlingen kan ikke anses å oppfylle dette kravet. Saken anses likevel så godt opplyst på nåværende tidspunkt, at Fylkesmannen vil behandle saken slik den er framlagt.

Habilitet

Det er anført i klagen at et utvalgsmedlem, Albert Larsen, må være inhabil. Dette på grunn av at han eier en eiendom innenfor samme bebyggelsesplan, samt at han offentlig har vist et sterkt engasjement i saken og er i mot oppføring av tiltaket som omsøkt. Formannskapet vedtok at Larsen er å anse som habil i saken.

Fylkesmannen er enig i at Larsen ikke kan anses inhabil i denne saken. Han rammes ikke av noen av de automatiske inhabilitetsgrunnene i fvl. § 6 første ledd. Når det gjelder vurdering etter fvl. § 6 andre ledd, er vilkårene for inhabilitet at det må foreligge særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til tjenstemannens upartiskhet. Det er i bestemmelsen fastslått at man skal vektlegge om avgjørelsen kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for tjenstemannen eller noen han har nær personlig tilknytning til.

Spørsmålet blir dermed om det er grunn til å tro at allmennheten vil kunne oppfatte situasjonen slik at Larsen, eller noen som står han nær, vil få en særlig fordel, lide tap eller få store ulemper ved et gitt utfall i denne saken. Det at Larsen har en eiendom innen samme bebyggelsesplan, kan etter Fylkesmannens syn ikke uten videre være nok til å bli rammet av habilitetbestemmelsene. Larsens eiendom ligger ikke i nærhet til klagers eiendom, og vil ikke bli direkte påvirket av tiltaket. Klager har som bakgrunn for habilitetsinnsigelsen anført at Larsen som utvalgsmedlem har vært i mot tiltaket, og at han offentlig har gitt sterkt uttrykk for dette. Fylkesmannen vil til dette bemerke at ethvert utvalgsmedlem må få ha et syn på hver enkelt sak, og gi uttrykk for dette, uten at dette leder til inhabilitet. Dette så fremt meningen ikke er basert på personlige fordeler, tap eller ulemper. Hvordan man uttrykker seg i forbindelse med en sak må være opp til hver enkelt person.

Dispensasjon

Utgangspunktet for dispensasjonsvurderingen, er at gjeldende arealplan for området har blitt vedtatt med bindende virkning av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Alle arealplaner vedtas på bakgrunn av en omfattende beslutningsprosess, hvor de konkrete forhold i planområdet er vurdert. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Etter pbl. § 19-2 kan det dispenseres fra bestemmelser i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Bebyggelsesplanen som hjemmel for vilkår

Denne saken dreier seg om hvilke krav som kan stilles til utformingen av bebyggelsen innenfor bebyggelsesplanen. Det må tas utgangspunkt i bestemmelsene §§ 1 - 8, fordi bestemmelsene er rettslig bindende i motsetning til planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen inneholder tolkningsmomenter ved bruk av bestemmelsene. Det er viktig å presisere dette skillet, da sakens dokumenter i noen tilfeller gir inntrykk av at beskrivelsen har en annen rettslig status enn det den egentlig har.

Hovedsakelig anfører klager at bebyggelsesplanen ikke gir tilstrekkelig klar hjemmel for å stille vilkår om en bestemt høyde på kai. Det vises til kommunens betingelse i tidligere vedtak, om at kaien må senkes 50 cm i forhold til det omsøkte. Klager mener at et slikt vilkår ikke kan forankres i bebyggelsesplanen, og at søknaden i denne saken ikke kan avslås på dette grunnlag. Bakgrunnen for klagers standpunkt er at ordlyden i bebyggelsesplanens bestemmelser ikke oppstiller klare krav til utforming av bebyggelsen. Klagers side anfører at det derimot foreligger et rettskrav på å få bygge, under henvisning til at det ifølge planen skal tillates ny bebyggelse på tomter som tidligere har vært bebygde. Videre viser klager til planbeskrivelsen som sier at ny bygning kan tillates oppført høyere enn tidligere der sjøen har gått opp i tidligere bryggebebyggelse.

Det kan etter Fylkesmannens syn ikke være tvil om at bebyggelsesplanens klare formål er å bevare området kulturhistorie og særpreg. Dette kommer til uttrykk i bestemmelsene, sammenholdt med planbeskrivelsen. Bestemmelsene gir føringer om utforming og utseende på bryggebebyggelsen. I beskrivelsen er det forklart at eksisterende bygninger skal tilbakeføres til opprinnelig stand, og at i de tilfeller det må settes opp nybygg skal disse tilpasses området. Bestemmelsene i planen må således tolkes og anvendes ut fra dette perspektivet.

Slik Fylkesmannen i tidligere vedtak har uttalt, er det bestemmelsene §§ 5 og 7, jf. 3 som er mest relevante i denne saken. Etter § 5 i planbestemmelsene skal utformingen av byggverk skje "med omtanke for området kulturhistoriske karakter", og § 7 foreskriver at bygningsrådet skal påse at "bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming i samsvar med bestemmelser i § 3". I § 3 er det gitt en del eksplisitte føringer vedrørende fundament, takvinkel, kledning osv.

Disse bestemmelsene er utformet slik at de gir rom for skjønn. Sett i sammenheng med planbeskrivelsen vil det være relevant å vurdere nye tiltaks høyde, plassering og omfang, sammenlignet med øvrig bebyggelse i området og opprinnelig bebyggelse på stedet. Det er riktig slik klager anfører at bestemmelsene ikke stiller krav om at alle kaiene må være i lik høyde. Hver enkelt kai må imidlertid vurderes ut fra både opprinnelig kai på stedet, og i forhold til omgivelsene.

Ved befaringen på byggestedet og i området rundt, fikk Fylkesmannen førstehånds kunnskap om hvordan tiltaket arter seg i forhold til naturlige og bygde omgivelser. Bildedokumentasjon innsendt i forbindelse med saken viser hvordan den gamle kaia og brygga fremstod både sett fra sjøen og fra land. Den omsøkte kaia skiller seg fra den opprinnelige både med tanke på omfang og

høyde. Den nye kaia er vesentlig høyere enn den gamle, og den er i tillegg bredere. Kaia slik den er bygd i dag går i motsetning til den opprinnelige kaia og de fleste kaiene i området, helt inntil bebyggelse på naboeiendommen. Helhetsinntrykket av kaien er at den skiller seg ut i forhold til de andre. Fylkesmannen finner ut fra dette at det omsøkte tiltaket samlet sett ikke kan anses godt tilpasset øvrig bebyggelse i området. Vernehensynet bak planen må anses å bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for et slikt tiltak. Et virkemiddel som kommunen har i de tilfeller et tiltak må anses i strid med bebyggelsesplanen, er å stille vilkår. Vilkårene må være saklige og rimelige.

Klager har anført at det ifølge planbeskrivelsen kan tillates plassering av bygninger med større avstand til sjøen, der erfaring har vist at sjøen har gått opp i bryggebebyggelsen. Som nevnt ovenfor må det skilles mellom planbestemmelser og planbeskrivelse. Det foreligger således ikke noe rettskrav på å få bygge i en viss høyde. Videre er det ifølge planbeskrivelsens ordlyd "bygninger" som kan plasseres høyere. Dette innebærer nødvendigvis ikke at selve kaien må være høyere, da denne må konstrueres for å tåle sjø.

Forholdet til teknisk forskrift 2010

Grunnlaget for den omsøkte høydeplasseringen er ifølge klager at det må forventes havnivåstigning, og at den omsøkte høyden er nødvendig ut fra de nye reglene i teknisk forskrift. Disse reglene trådte i kraft i juli 2010, og krever at byggverk skal sikres mot flom ut fra sannsynlighetsberegningen i TEK10 § 7-2. For fritidsbebyggelse er kravet at bebyggelsen må være plassert slik at sannsynligheten for at den blir rammet av flom er 1 gang per 200 årsperiode. Klager viser til "Bjerknes-rapporten", og har ut fra tallene i denne kommet fram til at kaien må være så høy som omsøkt for å oppfylle kravet i TEK10.

Fylkesmannen vil bemerke at teknisk forskrift er en funksjonsbasert forskrift, hvoretter det ikke nødvendigvis er bare en mulig måte å oppfylle kravene på. Dette såfremt ikke forskriften selv stiller minstekrav som må oppfylles på en bestemt måte. TEK § 7-2 gjelder sikkerhet mot saktevoksende flommer, i motsetning til såkalte flomskred i bratte vassdrag. Det må legges til grunn at det er TEK § 7-2 som gjelder i dette tilfellet. I veiledning til TEK10 er det uttalt at sikkerhetsklassene i TEK § 7-2 er basert på konsekvensene ved oversvømmelse, som igjen er avhengige av hvilke funksjoner byggverkene har og hvilke kostnader-skade vil medføre. Det er imidlertid ikke forutsatt at alle byggverk må plasseres slik at de aldri kan berøres av flom. Forskriften foreskriver flere sikringsalternativer: å plassere byggverk utenfor flomutsatt område, å sikre det mot oversvømmelse, eller ved å dimensjonere og konstruere det slik at flom ikke medfører skader.

I veiledningen er det satt en forutsetning dersom byggverk skal plasseres i flomutsatt område. Forutsetningen er at det gjennomføres risikoreduserende tiltak. Dette kan være sikringstiltak i området, eller tilpasning av bebyggelsen. Kai er spesielt nevnt som et byggverk som på grunn av sin funksjon må ligge i flomutsatte områder. De må da konstrueres og oppføres slik at de er i stand til å tåle belastningen en flom kan medføre.

Ut fra veiledningen til TEK § 7-2 kan Fylkesmannen dermed ikke se at en kai må være så høy at den aldri kan oversvømmes. Det avgjørende er at den er konstruert for å tåle en viss belastning, slik at formålet med

forskriftsbestemmelsen om å unngå skade og fare for mennesker oppnås. Når det gjelder bryggen som skal stå oppå kaien, vil denne ha andre forutsetninger enn den opprinnelige brygga. Ny brygge vil oppføres som en moderne fritidsbolig, og den vil ikke tåle at sjøvann kommer inn uten at det oppstår skade. Som nevnt ovenfor er det imidlertid ikke et absolutt krav at byggverk må plasseres utenfor flomutsatt område, dette under forutsetning av at byggverket tilpasses forholdene på stedet. I dette tilfellet vil en lavere kai enn omsøkt gi mer spillerom for utformingen av konstruksjonen av bryggen. Gulvet inne i bryggen må ikke nødvendigvis være på nivå med kaigulvet under. Det kan for eksempel tenkes konstruert en sokkel som kan skjules med bordkledning slik at den fremstår som en naturlig del av bryggen.

Oppsummering dispensasjonsvurdering

Det søkes om dispensasjon fra bebyggelsesplan for Ansteinsundet, som har et tydelig formål om vern av kulturmiljøet i planområdet. Den omsøkte kaien anses å bryte med tradisjonell byggeskikk, både sett i forhold til opprinnelig bygg på stedet og i forhold til omgivelsene. Dette innebærer at et av hovedhensynene bak planen, hensynet til vern av kulturlandskapet, blir vesentlig tilsidesatt. Et virkemiddel som kommunen kan benytte for å sørge for at bebyggelsesplanen blir fulgt opp, er å stille saklige og rimelige vilkår som forutsetning for at tillatelse skal kunne gis.

TEK § 7-2 kan ikke anses å være til hinder for å bygge kai lavere enn omsøkt, dersom kaien blir dimensjonert og konstruert slik at den tåler å bli oversvømt. Fritidsboligen/bryggen som skal stå oppå kaien vil kunne tilpasses slik at sjøen ut i fra beregningene klager viser til, ikke når opp i den isolerte delen av bygningen. En slik tilpasning forutsettes kamouflert slik at det ikke bryter med den øvrige bebyggelsen.

Visuelle kvaliteter

Pbl. § 29-2 oppstiller et selvstendig krav til et tiltaks visuelle kvaliteter. Kravet gjelder generelt for alle søknadspåtliggende tiltak etter plan- og bygningsloven. I bestemmelsen fastslås at et tiltak etter kommunens skjønn må ha:

"gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Dette innebærer at kommunen i enhver byggesak må påse at dette kravet overholdes. Vurderingen skal ikke baseres på en subjektiv oppfatning om hva som er "pent" eller "stygt", men en objektiv vurdering av tiltakets kvaliteter opp mot de vurderingstema som er angitt i lovteksten.

Tiltak skal for det første vurderes isolert sett, "i forhold til seg selv". Tiltaket i denne saken er en kai med brygge oppå. Kaien er utformet med betongelementer og trepilarer som fundament, og kaigulvet skal bestå av treverk. Bryggen er planlagt i tradisjonell stil, rektangulær form med saltak. Veggene planlegges kledd med trepanel. Tiltakets utforming må etter Fylkesmannens vurdering anses å inneha det man vanligvis oppfatter som gode visuelle kvaliteter i seg selv.

For det andre må tiltak vurderes i forhold til sin funksjon, i forhold til sine naturlige og bygde omgivelser, og i forhold til sin plassering. Når det gjelder

funksjon og plassering, må en kai med brygge plassert i strandsonen anses å være innenfor det som normalt er visuelt akseptabelt. Dette gjelder også i forhold til naturlige omgivelser, så fremt det ikke er tale om et område med særskilte naturkvaliteter som vil bli forringet eller tapt dersom det oppføres tiltak. I dette tilfellet er tiltaket plassert i et område som tradisjonelt har vært bebygd, slik at den visuelle oppfatningen av de naturlige omgivelsene etter Fylkesmannens vurdering ikke tar skade av plasseringen.

Tiltaket må også ha gode visuelle kvaliteter i forhold til sine bygde omgivelser. Det er i lovens forarbeider uttalt at det må tas hensyn til om tiltaket plasseres i et strøk av særlig historisk eller kulturell interesse, og at pbl. § 29-2 er et selvstendig avslagsgrunnlag dersom tiltaket ikke oppfyller bestemmelsens vilkår. Dette kravet gjelder altså uavhengig av bebyggelsesplanen for området. I denne saken ligger tiltaket i et gammelt tradisjonsrikt kystmiljø, hvor mye av den opprinnelige bebyggelsen er ivaretatt og restaurert. Kaiens høyde, størrelse og utforming kan som nevnt ovenfor vanskelig anses å være tilpasset omgivelsenes særegne karakter. Den skiller seg ut ved å fremstå som et helt klart nyetablert byggverk, i motsetning til den andre bebyggelsen som stort sett er restaurert eller bygget ut fra de eldre bygningene på stedet. Omfanget og høyden på kaien medfører et misforhold til den nærmeste bebyggelsen, et inntrykk som forsterkes ved at tiltaket er innplassert på en tomt som ligger mellom eiendommer med gammel bebyggelse. Helhetsinntrykket av området som et gammelt kystmiljø vil med tiden endres dersom det tillates tiltak som ikke tar hensyn til de bygde omgivelsene. Fylkesmannen kan ut fra dette ikke se at tiltaket oppfyller kravene til visuelle kvaliteter som pbl. § 29-2 fastsetter.

Konklusjon

Fylkesmannen har etter vurderingen ovenfor kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis.

Fylkesmannen har også vurdert tiltaket i forhold til pbl. § 29-2, og finner at det ikke tilfredsstiller bestemmelsens krav til visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde omgivelser.

I medhold av pbl. § 1-9 og Miljøverndepartementets rundskriv av 23. juni 2009, samt Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv av 28. september 2009 fattes etter dette følgende

vedtak:

Roan kommunes vedtak av 14. juli 2011, sak nr. 11/68 stadfestes, med ny begrunnelse. Vilårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Søknad om dispensasjon for kai med brygge avslås. Søknad om tillatelse til tiltak avslås med hjemmel i pbl. § 29-2.

Klagen tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

Wenche Sjaastad Johnsson
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Jan H. Hovde
Advokatfirmaet Advit AS v/adv.
Harald Kuvås

Valentinlystveien 7 7051 TRONDHEIM
Pb. 973 7410 TRONDHEIM

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710
7468 Trondheim

Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.ak. Per Refseth
Adv. Erik Widerøe
Adv./veterinær Jo Gjestvang

Trondheim, 19.10.2012

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@advit.no)

JAN H. HOVDE - KLAGE TIL SIVILOMBUDSMANNEN

Hovde har mottatt fylkesmannens vedtak av 29. juni 2012.

Fylkesmannens vedtak er mangelfullt, og en vil bringe det inn for Sivilombudsmannen. Hovedpunktene for klagen vil være:

- Det er ikke har tatt stilling til den prinsipale anførselen om at tiltaket ligger innenfor bebyggelsesplanen. Om det er tatt stilling, er det ikke begrunnet. Usikkerheten rundt klagers anførsler som beskrives på s. 3 i vedtaket, fremstår som svært underlig all den tid det klart fremgår øverst på samme side hvordan klagers anførsler er å forstå.
- Fylkesmannen har valgt å fatte nytt vedtak med begrunnelse som ikke tidligere har vært tema i saken, nemlig kaias omfang og at selve fritidsboligens (bryggen) ikke nødvendigvis må ligge på samme nivå som kaia. Fylkesmannens vurdering avviker fra kommuneadministrasjonens grundige vurdering av ulempene ved de ulike alternative tiltakene for overholdelse av den nye forskriften i forhold til byggets utforming. Særlig problematisk er dette når det kommunens faste utvalgs begrunnelse for avslag mangler.
- Fylkesmannen har ikke vurdert konsekvensen av at den løsning som beskrives ikke er forenlig med kommunens vilkår med 220 cm raftøyde
- Fylkesmannens vurdering er i strid med Rambølls vurdering av alternative byggemetoder uten at dette er nærmere kommentert.
- Skille mellom kaia og fritidsboligen har ikke vært tema tidligere verken fra kommunen eller tiltakshaver. Det må bero på manglende kjenneskap til faktum hva

Advokatfirmaet Advit AS,
Org.nr. 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt. 23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@advit.no

www.advit.no



gjelder byggestilen i området når det hevdes at bryggen ikke nødvendigvis må ligge på samme nivå som kaidekke. Dette er stikk i strid med det som er vanlig for bebyggelsen i området. En sokkel som skaper nivåforskjeller vil åpenbart være i strid med det som er byggeskikken. Fylkesmannen legger til grunn at en slik løsning lar seg skjule med bordkledning. Det er vanskelig å se at det lar seg gjøre når en også må hensynta innplassering av vinduer og dører, som både skal fungere for fasaden og innvendige løsninger. Det åpnes således fra fylkesmannens side for et markant brudd med byggeskikken uten at dette er vurdert, verken i forhold til kommunens krav til raft høyde, eller byggeskikken. Skjønnnet er således mangelfullt.

- Det er ikke riktig at kaia er mye mer omfangsrik enn tidligere. Her bygger fylkesmannen på feil faktum. De bildene som fylkesmannen legger til grunn er fra en tid hvor mesteparten av eksisterende kai må ha vært revet, jf bryggefundamentene. Dette er heller ikke kommunens administrasjons vurdering. Når det er sagt ser en at det kan være uheldig at bryggen går helt inntil naboeiendommen i sør, og tiltakshaver er innstilt på at denne delen av kaia kan reduseres. Saken har tidligere utelukkende gått på kaias høyde. Kaia og bygget oppå har vært sett på som en enhet både av tiltakshaver og kommunen.
- Fylkesmannen mener tydeligvis at saken var godt nok opplyst til å fatte vedtak. Dette til tross for at årsaken til at planutvalget valgte å se bort fra kommunens egen vurdering, er ukjent i hvert fall for Hovde. I et slikt tilfelle burde fylkesmannen enten ha sendt vedtaket i retur, eller fått en etterfølgende begrunnelse fra kommunens planutvalg, som også tiltakshaver kunne fått kommentere, før vedtak ble fattet.


Det er svært overraskende at fylkesmannen trekker inn andre vurderingstema og utvider saken på den måten som er gjort, og uten mulighet for Hovde for å kunne imøtegå de nye anførsler som fylkesmannen gjør gjeldene.

Vedtaket lider av store mangler både med tanke på skjønnsutøvelsen og faktum. En vil fra denne side som sagt klage saken inn for sivilombudsmannen. En opplever at det som svært urimelig at det trekkes inn nye forhold uten at det er mulighet for å imøtegå dette ved overprøving, og at vedtaket i realiteten innebærer at det ikke er mulig å oppfylle de føringer som er stilt av kommunen tidligere.

Før en klager saken inn vil en få utarbeidet tegningsgrunnlag som visualiserer fylkesmannens alternative løsning. Det vil også bli utarbeidet en mer utførlig klage.

Forannevnte til foreløpig orientering. Jeg ber opplyst om det for fylkesmannen vil være aktuelt å vurdere saken på nytt med tanke på omgjøring før en sender klage til Sivilombudsmannen.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

DOK 82B

Saksbehandler
Caroline Holm
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 54

Vår dato
30.11.2012
Deres dato
26.10.2012

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2011/6220-421.3
Deres ref.
12741

Advokat Harald Kuvås
Postboks 973
7410 TRONDHEIM

Avslag – Begjæring om omgjøring av vedtak – avslag på søknad om dispensasjon - bygging av kai - Roan 74/12

Vi viser til brev fra advokat Harald Kuvås på vegne av tiltakshaver Jan Hovde datert 26.10.2012, hvor det begjæres omgjøring av Fylkesmannens vedtak av 29.6.2012 i sak 2011/6220.

Det følger av forvaltningsloven (fvl.) § 35 første ledd bokstav c at et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak hvis «vedtaket må anses ugyldig».

Klageren ber om at Fylkesmannen gjør en ny vurdering av saken. Det ble anført at vedtaket lider av store mangler både med tanke på skjønnsutøvelsen og faktum. Det ble anført at Fylkesmannen i vedtaket har trukket inn andre vurderingstema og utvidet saken, uten mulighet for tiltakshaver til å imøtegå de nye anførsler som Fylkesmannen gjør gjeldende. Det ble varslet om at saken vil bringes inn for Sivilombudsmannen, og pekt på en rekke konkrete forhold knyttet til vedtaket og vurderingen av saken.

Når det gjelder spørsmål knyttet til Fylkesmannens vurdering av saken sett i sammenheng med bebyggelsesplanen, viser Fylkesmannen til vedtaket side 3. Vi viser også til tidligere vedtak knyttet til samme eiendom, i sak 2008/7214 datert 29.1.2009.

Fylkesmannen viser for øvrig til fvl. § 34 som beskriver klageinstansens kompetanse. Det følger av annet ledd at klageinstansen også kan ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Av bestemmelsens siste ledd fremgår at «klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til underinstansen til helt eller delvis ny behandling».

Når det gjelder spørsmålene knyttet til den konkrete vurderingen av tiltakets utforming og alternative løsninger, viser Fylkesmannen til vårt vedtak av 29.6.2012, som vi fastholder.

Fylkesmannen mener det ikke er holdepunkter for å anse vedtaket ugyldig, og omgjør ikke vedtaket.

Konklusjon

Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket av 29.6.2012 i sak

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

2011/6220.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

Caroline Holm
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Roan kommune

7180 ROAN

Møteprotokoll

Utvalg: Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø
Møtested: Roanstua, Roanstua
Dato: 14.03.2013
Tid: 19:00

Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Hanne Skjæggestad	Leder	RO-V
Synnøve T. Lauritsen	Medlem	RO-H
Ola Håvard Krogfjord	Medlem	RO-SP
Annbjerg Fagerdal	Medlem	RO-SP

Faste medlemmer som ikke møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Einar Eian	NESTL	RO-H
Inge Monkan	MEDL	RO-H
Vidar Larsen	MEDL	RO-SP

Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Stian Skjærvik Hansen	Inge Monkan	RO-AP
Geir Ola Aune	Einar Eian	RO-H

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Rune Knutzen	Sektorleder teknisk og landbruk
Harald Selnes	Fagkonsulent

Merknader: Geir Ola Aune og Ola Håvard Krogfjord ble valgt til å skrive under protokollen.

Han ikke mottatt noe innspill på dette?

Ola Håvard Krogfjord

Geir Ola Aune

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Referatsaker	
RS 9/13	1632 Motorferdsel i utmark 2012 / 2013	
RS 10/13	1632 Motorferdsel i utmark 2012 / 2013	
RS 11/13	1632 Motorferdsel i utmark 2012 / 2013	
RS 12/13	1632/77/2 Karel Søberg - søknad om deling av grunneiendom - rekvisisjon av oppmålingsforretning	
RS 13/13	1632/70/1 Sameiet Sørgård/Terning - søknad om deling av grunneiendom-rekvisisjon av kartforretning	
RS 14/13	1632-Oddbjørn Hopstad-søknad om motorferdsel i utmark 2012 / 2013	
	Saker til behandling	
PS 13/13	1632/55/2 - søknad om omdisponering av jord	
PS 14/13	1632/63/2 Hallgeir Eian - søknad om deling av grunneiendom-rekvisisjon av kartforretning	
PS 15/13	1632/64/3 Utro Gård - søknad om deling av grunneiendom - rekvisisjon av kartforretning	
PS 16/13	Jan H Hovde - Pålegg om retting av ulovlig tiltak i Roan - 1632/74/12 - effektivering av tvangsmulkt	
PS 17/13	1632-hjortevilt 2013	

W. H. K. K. K.

W. H. K. K.

Vilkår:

Fradelt parseller må sikres veirett, samt rett til ledningsnett for strøm, vann og avløp over avgivereiendommen.

Hovedutvalg for Teknisk, landbruk og miljø minner om den veiledning som er gitt fra Roan kommune vedrørende driftssamarbeid og pågående klagesak om driftssamarbeid som er til behandling hos Statens landbruksforvaltning.

**PS 16/13 Jan H Hovde - Pålegg om retting av ulovlig tiltak i Roan -1632/74/12 -
effektivering av tvangsmulkt**

Sakens bakgrunn og innhold

Saken har sin bakgrunn i at eier av gnr 74/12 Nonsmatholet, Jan H. Hovde, vinter/vår 2008 satte i gang riving av gammel kai og sjøhus, og bygging av ny kai på sin eiendom. Tiltaket var ikke omsøkt, og Roan kommune la ned byggestopp ved brev av 10.06.2008.

Det springende punkt er at det ulovlig oppførte kaianlegget har en høyde som ligger 75 cm over nivået på den kaien som ble revet, og over nivået for de andre kaiene i området.

Tiltakshaver søkte i ettertid om tillatelse til tiltaket.

Søknaden ble avslått, både ved første gangs behandling 03.07.2008, og ved klagebehandlingen 03.09.2008.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet Roan kommunes vedtak av 03.09.2008 i brev datert 29.01.2009.

Tiltakshaver har senere søkt om dispensasjon fra "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet". Roan formannskap som planutvalg har avslått dispensasjonssøknaden og den etterfølgende klagesaken, og står pr 02.02.2010 med følgende gjeldende vedtak som er stadfestet av Fylkesmannen i sør-Trøndelag:

1. *Planutvalget innvilger ikke dispensasjon etter Pbl § 7 for oppføring av kai/brygge på eiendommen Nonsmatholet gnr 74/12 tilsvarende den høyde som det påbegynte tiltaket har, 324 cm. Planutvalget fastholder at den påbegynte kai må senkes 50 cm.*
2. *Det har ikke framkommet noen nye momenter som ikke var kjent ved tidligere vurderinger av saken. Planutvalget har vekslagt at tiltak skal skje innenfor rammen av den omforente og godkjente bebyggelsesplanen som er et godt virkemiddel til å bevare og videreutvikle Annsteinsundet.*

Saken har så langt vært behandlet etter Plan- og bygningsloven fra 1985.

Statistiske data for vurdering av stormflo mv er hentet fra "Bjerknesrapporten", revidert utgave 2009 (Estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner).

Ved "Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt", datert 07.04.2010 blir Jan H. Hovde, under henvisning til kommunens veiledningsplikt (Forvaltningsloven § 11) gjort oppmerksom på at han har anledning til å sende inn ny byggesøknad om oppføring av kai og sjøbu på eiendommen gnr 74/12. Eventuell ny søknad må være i henhold til kommunens vedtak av 03.07.2008, der følgende betingelser var satt:




- a) Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
- b) Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,2 m fra kaidekke.
- c) Det må fremvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenom tomtegrense på gnr 74/12 med bygningsmessige tiltak.

I ny søknad av 07.07.2010, sist komplettert 27.06.2011 har tiltakshaver etterkommet kommunens krav i pkt b) i kommunens brev av 07.04.2010 om at høyde på toppraft ikke skal overstige 2,2 m fra kaidekket, og pkt c) om at det må fremvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenom tomtegrensene på gnr 74/12 med bygningsmessige tiltak.

Når det gjelder høyden på kai/brygge har han, ut fra at ny plan- og bygningslov med forskrift er trådt i kraft, valgt å fremme ny søknad som fremkom med to alternative løsninger:

Alternativ I: Kaien, slik den står i dag, men senket 50 cm i 2,5 m bredde mot naboeiendommen i sør, slik at kaikanten kommer under kledningen på lagerskuret.

Alternativ II: Som alternativ I, men i tillegg legge et påbygg på utsiden av kaia som er senket 50 cm i forhold til eksisterende kai. Dette påbygget var i det opprinnelige utkastet 2 m bredt og i hele kaiens lengde. I møte med tiltakshaver 27.06.2011 ble dette endret til at kommunen kunne fastsette størrelsen på et eventuelt tilbygg.

Saksbehandler tok, i henhold til Forvaltningsloven § 11 om veiledningsplikten, og kommunens vedtak om å senke hele kaien med 50 cm, kontakt med tiltakshaver med sikte på å endre søknaden til å senke fronten av kaien i hele dens lengde, og i en bredde på minimum 2 m. Tiltakshaver avslo dette av kostnadmessige årsaker, og valgte å fremme søknaden som nevnt ovenfor.

Roan formannskap som planutvalg behandlet saken 14.07.2011 som sak 11/68, med følgende vedtak:

Roan formannskap som planutvalg avslår med hjemmel i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" og Plan- og bygningsloven § 19-2, søknad fra Jan H. Hovde om dispensasjon fra bestemmelsene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" for bygging av kai/brygge på gnr 74/12 Nonsmatholet, alternativ I og II.


Begrunnelse: Tiltaket tilfredsstillter ikke kravene i "Bebyggelsesplan for Ansteinsundet" §§ 5 og 7, eller kravene for å gi dispensasjon i henhold til Pbl § 19-2.

Advokatfirmaet BONDAHL, KUVÅS OG REFSETH AS, på vegne av Jan H. Hovde har klaget på dette vedtaket, gjennom brev av 06.09.2011.

Ved behandlingen av klagen den 9/2-2012 fattet Roan formannskap som planutvalg følgende vedtak:

Vedtaket i sak 11/68 opprettholdes. Saken oversendes Fylkesmannen i Sør - Trøndelag til endelig avgjørelse.

Begrunnelse: Det er ikke fremkommet nye momenter i saken.

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i brev av 29.6.2012 fattet følgende vedtak:

Roan kommunes vedtak av 14. juli 2011, sak 11/68 stadfestes, med ny begrunnelse. Villkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Søknad om dispensasjon for kai med brygge avslås. Søknad om tillatelse til tiltak avslås med hjemmel i pbl § 29-2

Klagen tas ikke til følge

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages.

I Roan formannskap som planutvalg sitt møte den 14.7.2011 sak 11/69 ble også klagen fra Advokat Kuvås på vegne av Jan Hovde vedrørende avslag på søknad om utsettelse og illeggelse av tvangsmulkt behandlet.

Det ble fattet følgende vedtak i saken:

1. Planutvalget kan ikke se at opplysninger fremkommet i klage datert 2. juli 2010 bringer nye momenter inn i saken som tilsier at vedtaket må omgjøres
2. Planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 40/10 og oversender saken til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig behandling.

Ved en inkurie har dette vedtaket ikke blitt oversendt Fylkesmannen til endelig behandling slik som forutsatt etter møtet den 14.7.2011. Saken er derfor oversendt den 8.3.2013 for endelig klagebehandling.

Vurdering

Roan kommune har utferdiget et brev der en minner om kommunens pålegg om retting og setter en ny frist. Det signaliseres også at kommunen vil vurdere å sette ned tvangsmulktens størrelse. En forutsetning for dette er imidlertid at det ulovlige tiltaket rettes umiddelbart.

Roan kommune gir samtidig et varsel om at kommunen vil utferdige et forelegg om plikt til å etterkomme tidligere gitte pålegg dersom pålegg om retting ikke iverksettes. Kommunen varslers også om at den har til hensikt å tvangsfullbyrde vedtaket ved å "la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot" jf § 115 i PBL av 1985 (identisk med § 32-7 i ny lov).

At en har gått veien om ny varsling har sammenheng med at det mangler endelig avgjørelse i klagesaken om tvangsmulkt. Det er også gått mer en seks måneder siden pålegget ble gitt. Advokat Kuvås på vegne av Jan H Hovde har i brev av 6.9.2011 bedt om å få anledning til å gi tilleggsbemerkninger vedrørende tvangsmulkten. Det er også gjort muntlige avklaringer mellom Roan kommune og Advokat Kuvås mht. til å gi vedtaket om tvangsmulkt oppsettende virkning. Det mangler dokumentasjon på hva som er avtalt. Dette taler for at en bør gi et forhåndsvarsel og en anledning til å komme med uttalelse før endelig størrelse på tvangsmulkt fastsettes og innfordring iverksettes

Oppsummering

Roan kommune forhåndsvarslers forelegg om plikt til å etterkomme tidligere gitte pålegg. Det gis også varsel om at kommunen vil tvangsfullbyrde vedtaket. Samtidig åpner for en for at tvangsmulkten kan bli nedsatt hvis retting iverksettes av tiltakshaver umiddelbart. Det åpnes også for at tiltakshaver kan gi tilleggsbemerkninger før endelig størrelse på tvangsmulkten fastsettes.

Jan Hovde

Gi. Olav Amundsen

KUVÅS BREV
AV 17.09.10
DOK 84.

Rådmannens innstilling

Hovedutvalg for Teknisk, landbruk og miljø gir sin tilslutning til vedlagte brev om pålegg om retting og forhåndsvarsel av forelegg og tvangfullbyrdelse. Videre oppfølging av saken med utferdigelse av eventuelle forelegg og fastsettelse av tvangsmulkt delegeres til rådmannen.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 14.03.2013**Behandling:**

Det ble fremmet forslag om å ta ut alt som har med tvangsmulkt å gjøre fra brevet og avgrense brevet til å omhandle varsel om forelegg og tvangfullbyrdelse.

Rådmannen endret innstillingen i samsvar med dette.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for Teknisk, landbruk og miljø gir sin tilslutning til vedlagte brev om forhåndsvarsel av forelegg og tvangfullbyrdelse. Videre oppfølging av saken med utferdigelse av eventuelt forelegg delegeres til rådmannen.

PS 17/13 1632-hjortevitt 2013**Rådmannens innstilling:**


Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø henstiller til Statens Vegvesen/Mesta om at det blir satt opp skilt som varsler elgfare langs fylkesvei 715 på strekningen Hofstad veikryss til skianlegget på Langløftet.

Saksprotokoll i Roan - Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø - 14.03.2013**Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø henstiller til Statens Vegvesen/Mesta om at det blir satt opp skilt som varsler elgfare langs fylkesvei 715 på strekningen Hofstad veikryss til skianlegget på Langløftet.




Sivilombudsmannen
 pb 3
 0101 Oslo

*Adv. Ole H. Bondahl
 Adv. Harald Kuvås
 Adv./siv.øk. Per Refseth
 Adv. Erik Widerøe
 Adv./veterinær Jo Gjestvang*

Trondheim, 26.03.2013

Deres ref:

Vår ref:
 12741

Ansvarlig advokat:
 Harald Kuvås
 (E-post: kuvås@advit.no)

H. HOVDE – BYGGESAK – FYLKESMANNSAVGJØRELSE - KLAGE

1. INNLEDNING

Saken gjelder klage over vedtak fattet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (heretter Fylkesmannen) den 29. juni 2012. Fylkesmannens referanse er 2011/6220-421.3

Vedtaket lyder:

"Roan kommunes vedtak av 14. juli 2011, sak nr 11/68 stadfestes med ny begrunnelse. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Søknad om dispensasjon for kai med brygge avslås. Søknad om tillatelse til tiltak avslås med hjemmel i pbl § 29 -2."

Fylkesmannens vedtak vedlegges som

Bilag 1: Fylkesmannens vedtak datert 29.06.12

Fylkesmannens avgjørelse gjelder Hovdes søknad om oppføring av ny fritidsbolig på nyoppført kai på en eiendom hvor det tidligere stod en felleferdig brygge i Ansteinsundet, gnr 74 bnr 12.

Eiendommen gnr 74 bnr 12, Nonsmansholet (heretter Eiendommen) er omfattet av Bebyggelsesplan for Ansteinsundet vedtatt 21.06.99.

Området var tidligere et aktivt fiskevær, nå bestående av i hovedsak fritidsboliger hvor gamle brygger/naust er renoveret og/eller bygd nytt i stil med tidligere bebyggelse. Stridstemaet i saken er høyde på kai og tilpassing til forventet vannstandshøyde og ekstremvær.

Saken har en lang historikk som nødvendiggjør en kort redegjørelse for hva som har skjedd i

Advokatfirmaet Advit AS
 Org.nr. 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
 Postboks 973
 7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
 Kjøpmannsgt. 23
 7013 Trondheim

TELEFON:
 73 80 72 10

TELEFAKS:
 73 80 72 11

post@advit.no

www.advit.no

sakens anledning siden starten, jf nedenfor under pkt. 2.

2. HISTORIKK

Oppsummeringsvis er hovedtrekkene i saken slik:

- Hovde ervervet Eiendommen i 1989.
- Påstående bygg er med i kommunens kartlegging over rorbuer/brygger i området, som er tatt inn som vedlegg til bebyggelsesplanen fra 1999. Bygget omtales der slik : *"Bua er i meget dårlig stand og bør restaureres snarest"* Etter både muntlig og skriftlig kontakt og muntlig godkjenning fra kommunens daværende saksbehandler, ble kai og påstående bygg revet høsten 2007 av Hovde, for gjenoppbygning i samsvar med bebyggelsesplanen.
- Etter at kommunen reagerte på arbeidet med ny kai sommeren 2008, ble prosjektet omsøkt . Det var litt uklart om det ble gitt avslag på søknaden med betingelser for ny søknad, eller om det ble gitt godkjenning med vilkår. Uansett er det lagt til grunn at det ble gitt avslag, men at tillatelse ville bli gitt om en oppfylte følgende vilkår:
 - o Kai senkes 50 cm i forhold til den påbegynte.
 - o Høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kai dekke.
 - o Det må fremvises tinglyst erklæring fra berørte parter om å få gå utenfor tomtegrensen på gnr 74/12 med bygningsmessige tiltak
- Alle vilkår var akseptable for Hovde, med unntak av kaihøyden idet det ble vist til forventede klimaendringer med tilhørende havnivåstigning. Et forhold som allerede var mye omtalt, men som var ukjent på det tidspunktet bebyggelsesplanen ble laget, såvel som at det heller ikke var innarbeidet i Pbl eller andre offentlige forskrifter i 2008. Saken ble påklaget til Fylkesmannen 08.09.08.
- Deretter ble det søkt om dispensasjon for ny høydekote for kaia etter innhentet anbefaling for havnivåstigning fra Kystverket. Dispensasjonssøknaden ble ikke innvilget og denne ble også behandlet av Fylkesmannen etter klage fra Hovde.
- Fylkesmannen var begge ganger enig med kommunen i at høydeplasseringen brøt med områdets kulturhistoriske preg. Det ble vist til at høyden ville kunne *"medføre at kaia/sjøbua vil stikke seg ut på en måte som vil gjøre den til et fremtredende og lite tilpasset element i bryggerekka"*.
- Ny plan og bygningslov med tilhørende teknisk forskrift trådte i kraft sommeren 2010 hvilket får avgjørende betydning for høydeplassering. Det ble dermed søkt på nytt med den begrunnelse at tiltaket måtte ha den høyden det var anlagt på av hensyn til byggeforskriftens § 7-2.
- Søknaden ble igjen avslått i 2011. Etter ny klage anbefalte imidlertid kommunens administrasjon likevel å tillate tiltaket, etter en grundig vurdering av hvilke

forhold som måtte tas i betraktning basert på det nye regelverket, og hvilke andre alternativ som kunne være aktuelle. Kommunens innstilling fremlegges som

Bilag 2: Rådmannens innstilling datert 31.01.12.

- Vedtaket i kommunens planutvalg ble imidlertid avslått med den begrunnelse at det ikke er fremkommet nye momenter i saken. Det fremlegges som

Bilag 3: Melding om vedtak av 16. februar 2012.

Dette altså på tross av at egen administrasjon hadde endret syn og anbefalt godkjenning av tiltaket. Det er ikke angitt noen annen begrunnelse for avslaget.

- Etter klage fra Hovde behandlet Fylkesmannen saken og kom til et vedtak som er angitt innledningsvis. Begrunnelsen er ny og reiser problemstillinger som ikke tidligere har vært berørt eller behandlet i saken.
- For å synliggjøre bebyggelsen i området vedlegges noen bilder til illustrasjon

Bilag 4: Fotografier

Vedtaket om riving med tvangsmulkt er også fattet. Tvangsmulkt er foreløpig ikke iverksatt.

3. NÆRMERE OM VEDTAKET

3.1 Kort beskrivelse av området

Området var tidligere et aktivt fiskevær, men som nå er omregulert til fritidsbebyggelse. Det er to aktive fiskere i området, men for øvrig er det kun fritidsbebyggelse. Benevnelsene for områdets bebyggelse går litt om hverandre, og omtales som rorbuer og brygger. Poenget er at nesten all bebyggelse i området opprinnelig bestod av rorbuer med kaier som har inngang direkte til redskapsbruk mot sjøsiden. Dette gir en direkte utgang gjennom port til kai og kaidekket i samme høyde, og beboelsesrom for fiskerne i bakkant av rorbua. De fleste bryggene er nå tillatt ombygd slik at hele brygga er tatt i bruk som fritidsbolig med glassfelt i portåpningen og porter som lukkes når sjøbua er ubebodd. Dette gir fasaden mot sjøen et tilnærmet likt utseende som tidligere bebyggelse, på kai og levegg. Høydene varierer imidlertid.

Planen for området er fastsatt med det formål å bevare området, men samtidig også tillate endret bruk og endringer som følge av dette. Det vises til bebyggelsesplanen og en viser til nedenstående utdrag av høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 7. juni 99 vedrørende bebyggelsesplanen.

Dette er en meget positiv og bra plan som har som intensjon å opprettholde den tradisjonelle byggeskikken på Ansteinsundet. Vi ønsker å knytte noen kommentarer til planen:

En god del av bygningene er registrert som inntakt, men i ulik teknisk stand. Det er viktig at en ved istandsetting restaurerer bygningene i tråd med deres opprinnelige preg, og at en ikke skifter ut autentiske bygningsdeler som er i god teknisk stand. Endringer av funksjon fra f.eks. brygge til rorbuer kan også endre bygningens utseende. Det bør derfor settes krav til maks. antall lysåpninger. Det er viktig at ikke alle bygninger i samme bygningsrekke får samme funksjon. Det gir et monotnt eksteriør som det ikke var tradisjon for opprinnelig. Det er variasjonsrikdommen med flere ulike typer bygningstyper, størrelser og utforming tilpasset et behov og en bestemt funksjon som skapte kvalitetene og frodigheten i dette miljøet.

3.2 Fylkesmannens vedtak

I både Kommunens innstilling og Fylkesmannens vedtak er begge enige i fritidshusets høydeplassering etter de nye bestemmelser i PBL som omsøkt fra tiltakshaver. Men i korthet baserer Fylkesmannens vedtak seg på at kai og hus ikke nødvendigvis må ha samme høyde, og avslår Hovdes søknad under henvisning til at tiltaket ikke er tilfredsstillende i forhold til omfang og utforming.

Fylkesmannen viser til at

"I dette tilfellet vil en lavere kai enn omsøkt gi mer spillerom for utformingen av konstruksjonen av bryggen. Gulvet inne i bryggen må ikke nødvendigvis være på nivå med kaigulvet under. Det kan for eksempel tenkes konstruert en sokkel som kan skjules med bordkledning slik at den fremstår som en naturlig del av bryggen"

Fylkesmannen anlegger en helt ny synsvinkel på saken som tidligere verken har vært tema hos kommunen eller har vært benyttet ved noe annet rorbu så vidt en kan se.

En har skissert hvordan dette vil se ut. Det fremlegges som

Bilag 5: Skisse med eksisterende, omsøkt tiltak og fylkesmannens forslag

Videre legger en til grunn at kaien er for omfangsrik. Dette har heller ikke vært tema tidligere, til tross for at saken har vært behandlet flere ganger hos kommunen og Fylkesmannen tidligere.

3.3 Mangler ved Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannens vedtak er mangelfullt:

- Det foreligger ingen begrunnelse fra den politiske behandlingen i kommunen for at kommunens egen tekniske innstilling og grundige prinsipielle gjennomgang avslås. Avslaget fremstår derfor uforståelig for søker, og Fylkesmannen har heller ikke i sin behandling tatt initiativ til å opplyse om den politiske behandlingens motiver.

- Det er ikke tatt stilling til den prinsipale anførselen om at tiltaket ligger innenfor bebyggelsesplanen. Om det er tatt stilling, er det ikke begrunnet. Usikkerheten rundt klagers anførsler som beskrives på s. 3 i vedtaket, fremstår som svært underlig all den tid det klart fremgår øverst på samme side hvordan klagers anførsler er å forstå.
- Fylkesmannen har valgt å fatte nytt vedtak med begrunnelse som ikke tidligere har vært tema i saken, nemlig kaias omfang og at selve fritidsboligen (rorbua/bryggen) ikke nødvendigvis må ligge på samme nivå som kaia.
- Det er ikke vurdert at den løsning, som beskrives som et alternativ, ikke er forenelig med kommunens vilkår med 220 cm rafthøyde
- Fylkesmannens vurdering er i strid med Rambølls vurdering av alternative byggemetoder uten at dette er nærmere kommentert.
- Skille mellom kaia og fritidsboligen har ikke vært tema tidligere verken fra kommunen eller tiltakshaver. Det må bero på manglende kjennskap til faktum hva gjelder byggestilen i området når det hevdes at bryggen ikke nødvendigvis må ligge på samme nivå som kaidekket. Dette er stikk i strid med det som er vanlig for disse. En sokkel som skaper nivåforskjeller vil åpenbart være i strid med det som er byggeskikken. Det åpnes således fra Fylkesmannens side for et markant brudd med byggeskikken uten at dette er vurdert, verken i forhold til kommunens krav til rafthøyde, eller byggeskikken. Skjønnnet er således mangelfullt.
- Det er ikke riktig at kaien er mye mer omfangsrik enn tidligere. Her bygger Fylkesmannen på feil faktum. Dette er heller ikke kommunens administrasjons vurdering. Når det er sagt ser en at det kan være uheldig at bryggen går helt inntil naboeiendommen, men det er ikke det som har vært poenget tidligere i saken. Det har utelukkende gått på kaias høyde. Kaia og bygget oppå har vært sett på som en enhet både av tiltakshaver og kommunen tidligere, nettopp av hensyn til byggeskikken.
- Resultatet av Fylkesmannens behandling er at det fremstår som umulig å få byggetillatelse til noe som kommunen i utgangspunktet ikke bare var villig til å gi tillatelse til, men som kommunen anser for å være de retningslinjer en også må legge til andre fremtidige søknader i området. For det første bryter Fylkesmannens forslag til løsning vesentlig med byggestilen, og for det andre er det umulig å oppfylle kommunens krav om rafthøyde på 2,20 m.

4. AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Hovde har siden starten av saken i 2008 hevdet at det var behov for en økt høyde av hensyn til fremtidig havnivå. Hovde søkte råd om tilfredsstillende høydeplassering hos Kystverket etter råd fra kommunens tekniske kontor. Høydeplasseringen ble avvist frem til behandlingen i 2012, da kommunens tekniske kontor endrer sin innstilling. Eneste innvendig til tiltaket har derfor vært høyden på kaia og påstående brygge/sjøbod (fritidshuset). (De to andre betingelsene ble akseptert av Hovde allerede i 2008)

En har nå omsider fått etablert en konsensus om at fritidsboligen må ligge på det nivå Hovde har søkt om, men det gjøres fra Fylkesmannens side en vurdering som er helt i strid med kommunens fagavdelings egen vurdering av området.

Løsningene som Fylkesmannen beskriver bryter markant med byggeskikken i området. Det vises til vedlagte bilder av området.

Fylkesmannen synes helt å ha oversett det faktum at slike brygger ble bygget slik at man kunne gå rett ut på kaien fra påstående hus. Estetisk sett er det også et klart dårligere alternativ enn å heve både kai og påstående fritidseiendom. Den løsning Fylkesmannen beskriver er så vidt kan forstås også umulig å oppfylle, uten å anlegge utvendige trapper som vil bryte helt med tidligere byggeskikk, samt at husets fasadeporsjoner og vindus-/dørplassering høyt oppe på veggen vil bryte med både tidligere og nåværende bebyggelse.

For søker og undertegnede virker det som det her må være tatt utenforliggende hensyn. Det fremstår som at det avgjørende har vært at Hovde ikke skal "få rett".

Når det gjelder omfanget av tiltaket er dette noe som ikke tidligere har vært et tema, og som bringes inn av Fylkesmannen som første instans. Dette er svært uheldig, og gir ikke Hovde noen foranledning til å kommentere dette i prosessen. Omfanget er uendret i forhold til tidligere søknad og klagerunder. Det fremstår da som svært underlig og uheldig at dette blir et tema fra Fylkesmannens side uten at søker har fått muligheten til verken å imøtegå synspunktet eller få det vurdert av høyere instans.

Det fremlegges som

Bilag 6: Hovdes eget notat vedrørende saken

Arkitekttegningene, jf bilag 5, understreker Hovdes poeng, nemlig at dette blir et markant brudd med byggeskikken, langt verre enn at kaien er høyere.

Det er gjort et utvalg av sakens dokumenter. Dette fordi sakens dokumenter er nokså omfangsrike, og jeg tillater meg å anmode om at samtlige dokumenter innhentes fra Fylkesmannen. Eventuelt kan jeg ettersende disse ved behov.

Med vennlig hilsen


Harald Kuvås
advokat



Advokatfirmaet

advit

Roan kommune

7180 ROAN

Adv. Ole H. Bondahl
 Adv. Harald Kuvås
 Adv./siv.ok. Per Refseth
 Adv. Erik Widerøe
 Adv./veterinær Jo Gjestvang

Trondheim, 26.03.2013

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:

Harald Kuvås (E-post: kuvås@advit.no)

JAN H. HOVDE – FYLKESMANNENS AVGJØRELSE – KLAGE TIL SIVILOMBUDSMANNEN

Vedlagt følger kopi av innsendt klage til Sivilombudsmannen.

Fylkesmannen har i sitt vedtak skilt vurderingen av kai og rorbu. Dette er en helt ny betraktningssmåte slik vi ser det, og som heller ikke hjemles i Bebyggelsesplanen for området. Forslaget fra fylkesmannen er en sokkelløsning som vi ikke kan se har vært bygget på noen andre brygger eller rorbuer. En slik løsning vil etter denne sides oppfatning bryte markant med byggeskikken i området. Det bes derfor opplyst om kommunen vil kunne akseptere en slik løsning som blant annet vil innebære at:


- kommunens krav om rafhøyde ikke kan oppfylles, men vil øke til 270.
- vinduer blir høyere opp på yttervegg enn vanlig
- dører blir enten høyere opp på veggen enn vanlig som krever at
- det må monteres trapp foran inngangen til bua, eller
- dør(er) med innvendig trapp kan senkes i forhold til vindusfeltene som må ha et minimum av høyde over gulvnivå innvendig
- jukseport mot sjøsiden vil komme langt opp på veggen (med eller uten utvendig trapp)
- rorbuas proporsjoner vil avvike i betydelig grad fra tidligere og andre bygg i området

De ulike løsningene er visualisert i klagens vedlegg til Sivilombudsmannen.

Forøvrig bes også forholdet med bredden på kaidekket vurdert. Det forhold at kaia er trukket helt inn til nabobrygga i sør er først og fremst av sikkerhetsmessige grunner, både for gående som kommer ned veien fra samfunnshuset og av hensyn til brukerne og andre som måtte ferdes på kaia som er lett tilgjengelig fra veien.

Kommunens tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat

vedlegg

Advokatfirmaet Advit AS
 Org.nr. 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
 Postboks 973
 7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
 Kjøpmannsgt. 23
 7013 Trondheim

TELEFON:
 73 80 72 10

TELEFAKS:
 73 80 72 11



1A: OPPRINNELIG BYGG



1B: BYGGESØKNAD



1C: FYLKESMANNENS FORSLAG

NONSMATHOLET : ALTERNATIVE FASADELØSNINGER SETT FRA SJØSIDEN

THOMAS DIETRICH
 ARCHITEKTUR & INNSERARCHITEKTUR
 BERNSTORFFSTRASSE 451
 22767 HANNOVER • T: 0049-5175514 • F: 0049-5175514
 MAIL@THOMASDIETRICH.COM

Byggherre / Bauherr:
 Jan H. Hovde
 Valentinstveien 7
 7051 Trondheim

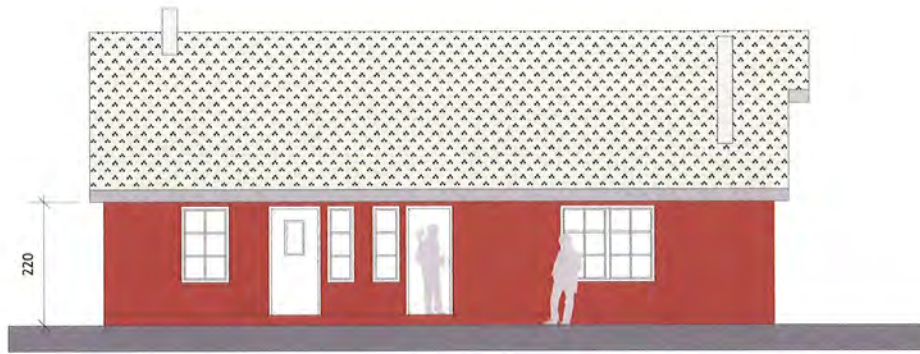
Bygg / Bauvorhaben:
 Roan - Ansteinsundet
 Nonsmatholet

Bykart / Plan:
 Steg West - Seaside
 Roan

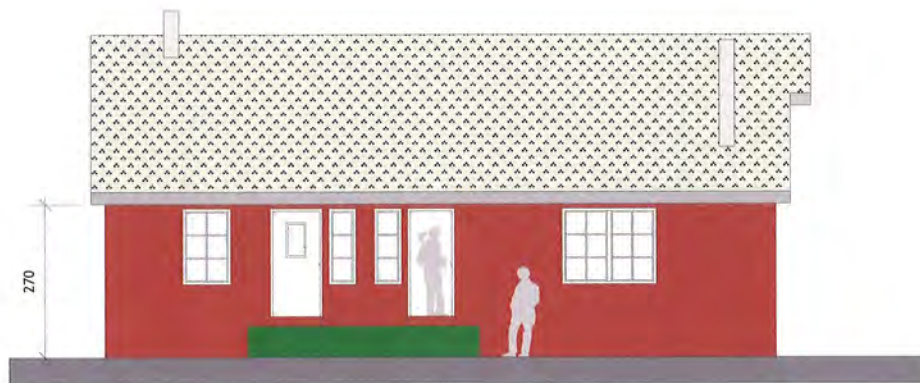
13.03.2013

Forandring:

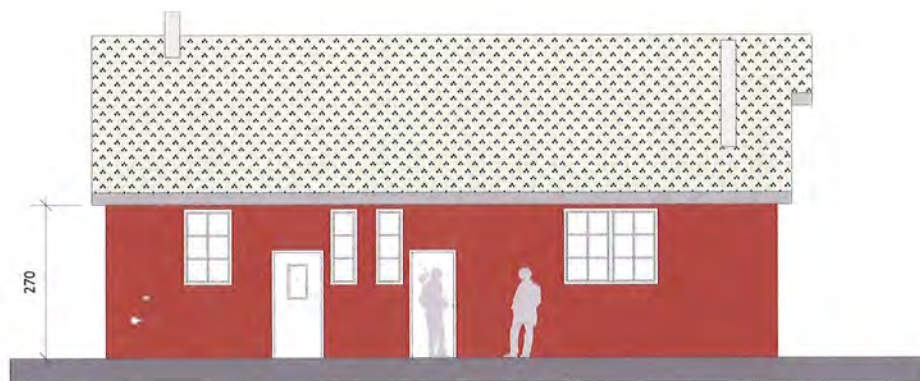
FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDLICHER GESETZLICH VORGESEHENER RECHTSSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. DESHALB DARF DIESER ENTWURF OHNE AUSDRÜCKLICHE GENEHMIGUNG WEDER KOPIERT NOCH VERVIELFÄLTIGT, DRITTEN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANDERWEITIG BENUTZT WERDEN.



3A: BYGGESØKNAD



3B: FYLKESMANNENS FORSLAG I MED UTVENDIG TRAPP



3C: FYLKESMANNENS FORSLAG II MED INNVENDIG TRAPP

FASADE NORD - MOT FRIGÅRD BRYGGA

1:100

THOMAS DIETRICH
 ARCHITEKTUR & INNESARCHITEKTUR
 BRENSLORFSTRASSE 134
 22767 HAMBURG • T. 049-417531 • F. 049-417550
 MAIL@THOMASDIETRICH.COM

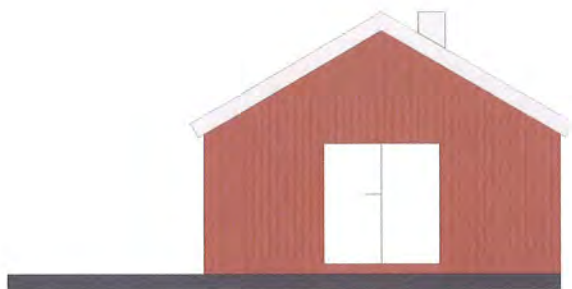
Byggherre / Bauherr:
 Jan H. Hovde
 Valentinlystveien 7
 7051 Trondheim

Bygg / Bauvorhaben:
 Roan - Ansteinsundet
 Nonsmatholet

Bykart / Plan:
 Fasade Nord - mot Brygga
 Roan B 03
 M 1:100
 13.03.2013

Forandring:

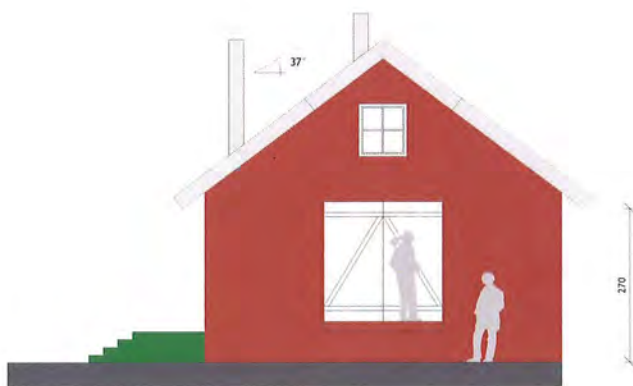
FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDLICHER GESETZLICH VORGESEHENER RECHTSSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. DESHALB DARF DIESER ENTWURF OHNE AUSDRÜCKLICHE GENEHMIGUNG WEDER KOPIERT NOCH VERVIELFÄLTIGT, DRITTEN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANDERWEITIG BENUTZT WERDEN.



2A: OPPRINNELIG BYGGUTFØRELSE



2B: BYGGESØKNAD



2C: FYLKESMANNENS FORSLAG MED TRAPP

FASADE MOT VEST, SETT FRA SJØSIDEN

M 1:100

THOMAS DIETRICH
 ARCHITEKTUR & INNEARCHITEKTUR
 BERNSTORFFSTRASSE 154
 22767 HAMBURG • T: 0410-417551 • F: 0410-417551
 MAIL@THOMASDIETRICH.COM

Byggherre / Bauherr:
 Jan H. Hovde
 Valentinlystveien 7
 7051 Trondheim

Bygg / Bauvorhaben:
 Roan - Ansteinsundet
 Nonsmatholet

Bykart / Plan:
 Fasade West - Seaside
 Roan B 06
 M 1:100
 13.03.2013

Forandring:

FÜR DIESEN ENTWURF WIRD JEDLICHER GESETZLICH VORGESEHENER RECHTSSCHUTZ IN ANSPRUCH GENOMMEN. DESHALB DARF DIESER ENTWURF OHNE AUSDRÜCKLICHE GENEHMIGUNG WEDER KOPIERT NOCH VERVIELFÄLTIGT, DRITTEN PERSONEN MITGETEILT, NOCH ANDERWEITIG BENUTZT WERDEN.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710, Sluppen
7468 TRONDHEIM

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.ok. Per Refseth
Adv. Erik Widerøe
Adv./veterinær Jo Gjestvang*

Trondheim, 12.06.2013

Deres ref:
2011/6220-421.3

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@advit.no)

JAN H. HOVDE - Klage over vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

1. INNLEDNING

Jeg viser til e-postutveksling vedrørende fristutsettelse.

Det er slik at Hovde nettopp har kommet tilbake fra utlandet, og jeg har ikke hatt mulighet til å se nærmere på saken. Det er bedt om fristutsettelse hva gjelder å inngi tilleggsbemerkinger, hvilket ikke er etterkommet. Det inngis derfor foreløpige bemerkninger, og så vil en komme tilbake til saken etter 1. juli slik det er bedt om tidligere.

2. INHABILITET

Hovde har ikke tiltro til at Fylkesmannen v/fagsjef Trond Flydal vil opptre upartisk i saken. Det fremmes således krav om at saken ikke behandles av Flydal eller noen av hans underordnede, jf forvaltningsloven § 6.

Årsaken er at Flydal har behandlet samme sak i ulike sammenhenger flere ganger tidligere. Selv om tidligere befatning med saken ikke nødvendigvis innebærer inhabilitet, har saken en så vidt omfattende historie at dette i seg selv innebærer at Flydal ikke bør behandle saken. Også siste vedtak av 29.06. og 30.11.12 viser etter Hovdes oppfatning at han ikke er nøytral. Dette vedtaket er innklaget til Sivilombudsmannen den 26.03.13.

Ovennevnte forsterkes ytterligere ved at det ikke gis utsettelse av frist for inngivelse av tilleggsbemerkinger i saken til tross for at opprinnelsen i saken er svært gammel og mye har skjedd siden. Vår begrunnede forespørsel om fristutsettelse er avslått uten begrunnelse. Det skal her tillegges at Roan kommunes oversendelse til Fylkesmannen er stemplet mottatt 13. mars d.å. Oversendelsen fra Roan kommune ble heller ikke sendt med kopi til verken tiltakshaver Hovde eller mitt kontor, og mottatt etter vår purring så sent som 28.05.13. Dette

Advokatfirmaet Advit AS
Org.nr. 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt. 23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@advit.no

www.advit.no



viser med all tydelighet at saken ikke er noen hastesak, da den har ligget hos Fylkesmannen i 3 mnd, mens den bare har vært kjent for undertegnede og klager i 3 uker. Fristutsettelse ble diskutert med saksbehandler Caroline Holm som måtte konferere med overordnet før avgjørelse om dette kunne tas. Jeg antar det er Flydal som derigjennom har nektet fristutsettelse.

Endelig fremstår det som merkelig at en ikke er villig til å ta stilling til om saken kan utsettes til Sivilombudsmannen har sagt sitt. Dette ville være en åpenbar fordel for den private part, og ingen nabointeresser eller annet ville lide som følge av det. Det forutsettes selvsagt at slik utsettelse gis, men skaper unødig usikkerhet, hvilket også antas å ha sammenheng med en manglende objektivitet.

Habilitetsspørsmålet kreves avgjort av Flydals overordnede, jf forvaltningsloven § 8, 1. ledd.

3. MATERIELLE FORHOLD

Til det materielle i saken skal påpekes at kommunens vedtak ble fattet under en forutsetning om at rivning kunne unngås ved å senke kaia med påstående bygg. Formålet var således at Hovde skulle rette tiltaket slik at det ble i samsvar med kommunens krav om senking av kaie og påstående bygg med 50 cm. Det har etter hvert blitt en konsensus om at Hovde har hatt rett i at påstående hus må ligge på det nivå som kaia er anlagt på. Det er nå antydning en annen løsning fra Fylkesmannen som etter både Hovdes oppfatning og kommunens egen tekniske etat er et markant brudd med byggeskikken i området. Løsningen er for øvrig heller ikke forenlig med øvrige krav som er stilt fra kommunens side.

Et pålegg om retting med en tvangsmulkt på det nåværende stadiet fremstår dermed som urimelig, idet det er uklart hva som eventuelt skal rettes for at rivning kan unngås. Både fra kommunens og tiltakshavers side fremstår det som at formålet med vedtaket er å få tiltaket brakt i samsvar med kommunens krav, dvs et rettekraft. Det er nå høyst usikkert hvilken, om noen, retting kommunen egentlig krever og hvordan dette kan oppnås. Det er dermed også urimelig å opprettholde kravet om tvangsmulkt.

Hvorvidt og i tilfelle hvordan deler av kaia skulle senkes etter løselig eksemplifisering i Fylkesmannens vedtak av 29.06.12 er høyst usikkert, idet Roan kommunes tekniske kontor og Rådmannen tidligere har gått imot en slik løsning. På skriftlig forespørsel til kommunen om en slik løsning som Fylkesmannen har foreslått vil kunne aksepteres har vi ikke mottatt noe svar.

I tillegg kommer at ingen naboer har klaget over tiltaket. Kaia er sikret etter de krav som kommunen har stilt, og det fremstår neppe som sjenerende for noen.

Som påpekt innledningsvis er bemerkningene å betrakte som foreløpige. En kommer tilbake til saken i første uka av juli.

Med vennlig hilsen

for Harald Kuvås
advokat
Jøanne Fredriksen
sekr.

Fra: **Helmersen Kari** Kari.Helmersen@roan.kommune.no
Emne: SV: Sikring av kai på Ansteinsundet
Dato: 2. juli 2013 14:44
Til: Jan H Hovde jan@ohovde.as
Kopli: amunda@online.no

Jeg vil bare presisere at det i telefonsamtale er snakk om sikring i form av å legge dekke over eksisterende åser. Annen sikring i form av bedre avsperring av kaia er sjølsagt lovlig.

Mvh
Roan kommune
Kari Helmersen
Sektorleder oppvekst og kultur
kari.helmersen@roan.kommune.no
72510030

Fra: Jan Hovde [mailto:jan@ohovde.as]
Sendt: 2. juli 2013 13:48
Til: Helmersen Kari
Kopi: Lena Viken Amundal
Emne: Re: Sikring av kai på Ansteinsundet

Hei,

Jeg viser til telefonsamtale nettopp vedr. denne saken da det hastet for en avgjørelse pga knapp tid før Jo-dagene i slutten av måneden. Jeg bekrefter at beskjeden i dagens telefonsamtale med ass. Rådmann Kari Helmersen er at det ikke ønskes eller vil bli gitt noen tillatelse til å sikre kaia "Nonsmatholet" på Ansteinsundet slik Ungdomslaget har krevd. Den eksisterende sikringen som kommunen påla og har besiktiget vil da bestå inntil byggesaken blir avgjort.

Det står i hvert fall ikke på villigheten fra min side, men jeg vil holde meg lojalt til den byggestoppen som gjelder.

Hilsen Jan H. Hovde

Kopi til: Ansteinsundet Ungdomslag v/Lena Amundal.

1. juli 2013 kl. 10:59 skrev Jan Hovde <jan@ohovde.as>:

Hei,

Denne henvendelsen fra Rune Knudsen på fredag videresendes til deg da jeg får svar at Knutzen er på ferie og henvendelser skjer til deg i uke 27+28.

Bemerk den korte svarfristen pga tidsknappheten.

Hilsen Jan H. Hovde - tlf 92248733.

1. juli 2013 kl. 09:58 skrev Knutzen Rune Torbjørn <Rune.Knutzen@roan.kommune.no>:

Fraværende (ferie). Tilbake på jobb mandag 29.juli. Leser sporadisk epost. For henvendelser som ikke kan vente kontakt Roan kommune tlf 72510000 eller fung. rådmann Kari Helmersen (uke 27 og 28), Harriet Larsen (uke 29) og Rådmann Michael Momyr (uke 30).

Videresendt melding:

Fra: Jan Hovde <jan@ohovde.as>
Emne: Sikring av kai på Ansteinsundet
Dato: 1. juli 2013 10:32:41 CEST
Til: Rune T Knutzen <Rune.Knutzen@roan.kommune.no>
Kopi: Harald Kuvås <kuvås@advit.no>

Til Roan Kommune v/ Rune T. Knutzen.

Jeg viser til henvendelse fra Ansteinsundet Ungdomslag som via deg og Advit kom til meg på lørdag.

Siden byggestoppen i 2008, har kaia vært sikret etter krav fra Roan kommune, og sikringen er både dokumentert, og kommunen har vært på befaring ved en rekke anledninger. Jeg har ikke mottatt noen henvendelser på at byggeplassen er mangelfull sikret eller at det har vært "beruset ungdom som balanserer på stokkene" siden sikringsarbeidene ble gjennomført høsten 2008.

Jeg har vært i kontakt med ungdomslaget og HSM-ansvarlige på bygg i helga, og ingen ser noen annen løsning på en ytterligere sikring enn å legge ferdig dekket på dragerene. Selv et piggrådgerde rundt kaia vil fremstå som "attraktivt" å forsere, og vil gjøre tilgjengeligheten for vaktmannskaper eller hjelp desto vanskeligere å håndtere. Estetisk sett vil jeg anta at en kraftigere inngjerding enn i dag vil fremstå som lite ønskelig.

Jeg er villig til å gjennomføre en slik sikring som Ungdomslagets henvendelse etterspør, men trenger da en skriftlig godkjennelse fra Roan kommune at dette blir tillatt utført. Det er kort tid til Jo-dagene den 28. juli, og jeg ber derfor om en bekreftelse på dette snarest mulig og senest innen utgangen av denne uka dersom det praktisk skal la seg gjennomføre.

Med vennlig hilsen

Jan H. Hovde

Fra: Bondahl Ole <bondahl@advit.no>
Dato: 28. juni 2013 01:55:08 PM GMT+02:00
Til: Kuvås Harald <kuvås@advit.no>
Kopi: "'jan@ohovde.as'" <jan@ohovde.as>
Emne: VS: Byggeplass Ansteinsundet

Jeg oversender nedenstående mail til deg, med kopi til Hovde.

Med vennlig hilsen

ivica velling mssen

Ole Halvard Bondahl
advokat

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Knutzen Rune Torbjørn [mailto:Rune.Knutzen@roan.kommune.no]

Sendt: 28. juni 2013 13:28

Til: Bondahl Ole

Kopi: Momyr Michael; 'amunda@online.no'

Emne: VS: Byggeplass Ansteinsundet

Hei!

Oversender denne henvendelsen til Hovde v/ advokatkontoret Advit som rette vedkommende.

Hilsen

Rune T Knutzen
Sektorleder Teknisk og landbruk
Adresse: 7180 Roan
Tlf: 72 51 00 15
Mobil: 952 48448

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Amundal [mailto:amunda@online.no]

Sendt: 27. juni 2013 19:46

Til: Knutzen Rune Torbjørn

Emne: Byggeplass Ansteinsundet

Hei.

Sendte i fjord før Jondagarrangemang en informasjon om at byggeplass til Hovde står usikret i Ansteinsundet.

Vi opplevde for 2 år siden at byggeplassen ble brukt som oppholdsplass av mange berusa ungdommer. Vi som arrangør lenger innpå Øya opplevde situasjonen som svært farlig og vi måtte bruke masse ressurser i form av frivillige som måtte ta ansvar og vokte området. Vil gå så langt som å si at det var bare et under at det ikke skjedde en alvorlig ulykke.

Golvåsene står uten dekke og det er høyt rett ned på berget. Livsfarlig for de berusede ungdommene som balanserer på disse.

Sendte som sagt oppfordring til kommunen v/rådmann om å sikre området. Ingen ting ble gjort. Heldigvis for oss som arrangerer så dukka ikke ungdommen opp i store mengder i fjord så vi "slapp problemet". Vi står foran et nytt arrangemang 28.juli og synes det er uforsvarlig at området står usikret.

Håper tiltak blir satt inn i år!!!

Fylkesmannen i Sør - Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen
7468 TRONDHEIM

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth
Adv. Erik Widerøe
Adv./veterinær Jo Gjestvang*

Trondheim, 04.07.2013

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@advit.no)

JAN H. HOVDE - Klage over vedtak om pålegg om retting og ileggeelse av tvangsmu

Jeg viser til mitt brev av 12. juni.

Det er ønskelig av hensyn til videre sakshåndtering, herunder omfanget av bemerkninger og dokumentasjon, opplyst følgende:

- 1) Er det tatt stilling til habilitetsinnsigelsen? Hvis ikke, når vil det tas stilling til dette spørsmålet?
- 2) Vil en avvente klagebehandlingen av saken, inntil avgjørelse fra Sivilombudsmannen foreligger?

Begge spørsmål har betydning for omfanget av vårt arbeid med saken nå, og det synes rimelig å få svar på dette, før en går videre med de materielle spørsmål i saken.

Jeg ber om Deres umiddelbare tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Harald Kuvås
advokat

Advokatfirmaet Advit AS
Org.nr. 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt. 23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

Sivilombudsmannen

Besøksadresse
Akersgata 8, inngang Tollbugata
Postadresse
Postboks 3 Sentrum, 0101 Oslo

Telefon 22 82 85 00
Grønt nummer 800 80 039
Telefaks 22 82 85 11
postmottak@sivilombudsmannen.no

Advokat Harald Kuvås
Advokatfirmaet Advit
Postboks 973
7410 TRONDHEIM

SOM

Vår referanse
2013/889

Deres referanse
12741

Vår saksbehandler
Ingrid Jerve Aanstad

Dato
11.07.2013

SAK OM AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV KAI OG BRYGGE — GNR 74 BNR 12 I ROAN KOMMUNE

Det vises til ditt brev 26. mars 2013 med vedlegg på vegne av Jan H. Hovde, samt brev 10. april 2013 herfra.

Klagen gjaldt Fylkesmannen i Sør-Trøndelags vedtak 29. juni 2012 om avslag på søknad om byggetillatelse og dispensasjon fra bestemmelser i bebyggelsesplan for Ansteinsundet for oppføring av kai og brygge på gnr 74 bnr 12 i Roan kommune. Vedtaket stadfestet Roan kommunes avslag 14. juli 2011. I klagen hit har du anført at fylkesmannens vedtak er mangelfullt og blant annet vist til at fylkesmannen ikke har tatt stilling til din prinsipale anførsel om at tiltaket ligger innenfor bebyggelsesplanen.

Saksdokumentene har vært innhentet fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og gjennomgått her sammen med klagen. Gjennomgangen gir grunnlag for følgende kommentarer:

I vedtaket har fylkesmannen vist til bebyggelsesplanen §§ 5 og 7, jf. § 3, som bestemmer at utformingen av byggverk skal skje «med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter», samt at bygningsrådet skal påse at «bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utforming i samsvar med bestemmelser i § 3».

Fra fylkesmannens vedtak hitsettes:

«Den omsøkte kaia skiller seg fra den opprinnelige både med tanke på omfang og høyde. Den nye kaia er vesentlig høyere enn den gamle, og den er i tillegg bredere. Kaia slik den er bygd i dag går i motsetning til den opprinnelige kaia og de fleste kaiene i området, helt inntil bebyggelse på naboeiendommen. Helhetsinntrykket av kaien er at den skiller seg ut i forhold til de andre. Fylkesmannen finner ut fra dette at det omsøkte tiltaket samlet sett ikke kan anses godt tilpasset øvrig bebyggelse i området. Vernehensynet bak planen må anses å bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for et slikt tiltak.»

Fylkesmannen synes i det ovenfor siterte avsnittet å komme frem til at tiltaket ikke ligger innenfor bebyggelsesplanen, slik at dispensasjon kreves.

Utgangspunktet er at ingen har krav på dispensasjon. Etter plan- og bygningsloven 2008 nr. 71 § 19-2 er det et vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

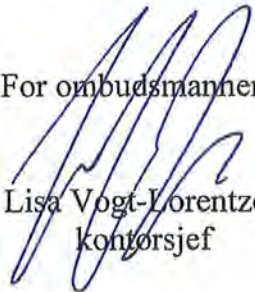
Fylkesmannen skrev blant annet følgende under vurderingen av om det skulle gis dispensasjon:

«Det søkes om dispensasjon fra bebyggelsesplan for Ansteinsundet, som har et tydelig formål om vern av kulturmiljøet i planområdet. Den omsøkte kaien anses å bryte med tradisjonell byggeskikk, både sett i forhold til opprinnelig bygg på stedet og i forhold til omgivelsene. Dette innebærer at et av hovedhensynene bak planen, hensynet til vern av kulturlandskapet, blir vesentlig tilsidesatt.»

Selv om fylkesmannen kunne ha skilt drøftelsene noe mer fra hverandre i vedtaket, synes fylkesmannen å ha sett og tatt stilling til både spørsmålet om tiltaket fordret dispensasjon fra bestemmelsene i bebyggelsesplanen – og hvorvidt slik dispensasjon skulle gis.

Da fylkesmannen har vært på befaring, synes han å ha hatt et godt faktisk grunnlag for å vurdere om det var adgang til å dispensere. Fylkesmannen synes videre å ha sett og vurdert relevante og saklige hensyn under vurderingen av om det var grunnlag for å gi dispensasjon. Ved den nærmere avveiningen av disse hensynene, vil det måtte være et visst spillerom for forvaltningen når det gjelder hvilken vekt de ulike momentene tillegges. Etter dette er det ikke funnet tilstrekkelig grunn til å iverksette nærmere undersøkelser på bakgrunn av klagen hit, og saken er avsluttet her.

For ombudsmannen


Lisa Vogt-Lorentzen
kontorsjef


Ingrid Jerve Aanstad
saksbehandler

Kopi: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler

Caroline Holm

Justis- og

beredskapsavdelingen

Innvalgstelefon

73 19 91 54

Vår dato

17.07.2013

Deres dato

04.07.2013

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

2011/6220-421.3

Deres ref.

Advokat Harald Kuvås
Postboks 973
7410 TRONDHEIM

Videre saksgang - Klage på vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

Vi viser til ditt brev av 4. juli 2013, der du ber om opplysninger om den videre saksgang i klagesak vedrørende vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt for brygge og kai på gnr. 74/12 i Roan kommune.

Fylkesmannen har ikke tatt stilling til habilitetsinnsigelsen fremmet i ditt brev av 12. juni 2013, dette vil vurderes i forbindelse med den øvrige klagesaksbehandlingen.

Fylkesmannen mottok 12. juli 2013 kopi av brev fra Sivilombudsmannen der det ble redegjort for at saken anses avsluttet fra Sivilombudsmannens side. Fylkesmannen ser derfor ingen grunn til å avvente klagesaksbehandlingen ytterligere. Saken vil bli behandlet og avgjort snarlig.

Fylkesmannen ber for øvrig om at brev i anledning saken merkes med vårt saksnummer 2011/6220, for å sikre at brevet blir registrert på riktig sak.

Med hilsen

Caroline Holm
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Roan kommune, 7180 ROAN

Til Ordfører i Roan kommune, Jan Helge Grydeland

Kjære Jan Helge,

Trondheim, 31.07.13

Jeg henvender meg til deg direkte med bakgrunn i en oversendelse via kommunen fra Ungdomslaget på Ansteinsundet v/formann Lena Viken Amundal. Oversendelsen som er skrevet den 27. juni i år, gjelder oppfordring om å sikre kaia Nonsmatholet som ligger ved den gamle dampskipskaia ved enden av veien fra kaiområdet på øya og innover; bl.a. til Ungdomshuset. Det angjeldende uferdige byggeprosjektet bør være kjent, da det har versert en byggesak med klager og utallige behandlinger i kommune, Fylkesmann, Kystverk og Sivilombudsmann. Sakene er fremdeles under behandling, slik at byggesaken er ikke formeldt avklart enda.

Kaia har siden 2008 fremstått som et uferdig byggeprosjekt, som tidens tann, vær og sjø har gjort grått, slik at det for alle er klart at dette ikke er en midlertidig og et kortere opphold i en pågående byggeprosess, men en langvarig konflikt der *noen* ikke kommer til enighet. Det må da også tillegges at materialene i kaikonstruksjon og delvis lagt dekke ikke tar skade av dette oppholdet, slik at det ikke påføres verken konstruktive eller estetiske skader på byggverket. I mangel av enighet mellom undertegnede som utbygger/tiltakshaver og Roan kommune, vil jeg tro at alle parter i hvert fall er overens om at slik kaia fremstår nå, som et uferdig byggverk, bidrar den ikke til Ansteinsundets forskjønnelse.

I tillegg blir jeg ved henvendelsen fra Ungdomslaget, som er den første jeg er gjort kjent med, oppmerksom på at byggverket kan representere en sikkerhetsrisiko så lenge kaidekket ikke er lagt ferdig. Dette fikk jeg også selv erfare under John-dagene, da ungdommer som returnerte fra Ungdomshuset for å bli kjørt til land av Odd Viken, balanserte ut på dragerene og fordrev ventetiden på den delen av dekket som er intakt. Selv om det er satt opp stengsler for tilgangen til kaia, vil selv et piggrågerde ikke hindre "lystig ungdom i beruset solnedgang" å ta seg inn på kaia en eller annen vei. Det en ville oppnå ved en kraftigere inngjerding vill være et enda mer skjæmmende utseende og vanskeligere tilgang for vakt- og/eller redningsmannskap.

Henvendelsen fra Ungdomshuset er stilet til kommunen, og oversendt meg uten kommentar fra teknisk sjef via min advokat Harald Kuvås. Da Rune T. Knutzen umiddelbart gikk ut i ferie, ble jeg henvist til assisterende Rådmann Kari Helmersen som på kommunens vegne avviste et forslag til den eneste praktiske og funksjonelle måte å løse denne sikkerhetsutfordringen på. Mitt forslag var en håndsrekning både til løsning av sikkerheten og den estetiske utfordringen nåværende utseende representerer. En slik løsning ville selvfølgelig ikke ha noen betydning for den/de pågående bygge- og klagesaker ut over muligheten til å se hvordan prosjektet som omsøkt vil ta seg ut. For meg ville en slik ferdiglegging av dekket bare kunne representere en kostnad og en egen sikring mot eventuelt å bli kjent ansvarlig for en ulykke som kan inntreffe.

For å si noen ord om selve byggesaken, har vel den nå kjørt seg fullstendig fast i en situasjon der:

- teknisk kontor og nåværende rådmann i Roan konkluderer med at brygga er oppført både med korrekt høyde og utforming ifl. PBL og estetiske krav ifl. Bebyggelsesplanen. (Sak nr 10+11/68)
- Et omgjøringsvedtak til en høyde som kommunen selv har gått bort fra i overnevnte sak (sak nr 11/69)
- Hovedutvalg TLM som sier Nei, men uten opplysende begrunnelse og ingen beskrivelse av hva de kan si Ja til.
- Fylkesmannen som fastslår korrekt høyde på hus, men eksemplifiserer lavere nivå på kai, hvilket (etter min mening) bryter helt med nåværende byggeskikk og kommunens egen saksbeskrivelse (Sak 10/68).
- Uttegning av ulike alternativer som er sendt kommunen med spørsmål om hva som alternativt ønskes eller kan aksepteres, men som ikke er besvart.
- Et alternativt krav til riving av hele tiltaket som vil resultere i at tomte vil bli stående ubebygget til evig tid.

Undertegnede har søkt en muntlig dialog med Roan kommune tidligere, men samtalen har hatt svært kummerlige kår i møte med din forgjenger. Kanskje er tiden inne for å prøve på en ny dialog dersom Roan kommune ønsker å finne en løsning på en fastlåst sak? Både på midlertidig sikt (estetikk og sikkerhet) og lang sikt. Slik det nå står er status lite tilfredsstillende for alle parter; og i særdeleshet for de som bor, ferdes og besøker Ansteinsundet hyppig. For meg er tross alt kaia ut av syne og pga de utfordrende boforhold ved å tære på øybeboerens gjestfrihet i 5 år, blir det dessverre ikke så mange turer utover pr år.

Dette ble et langt innlegg, men siden jeg ikke har hatt noen kontakt med nåværende ordfører, fant jeg det nødvendig å forsøke en oppsummering av en vrien sak som svar på den henvendelsen som er referert i e-posts korrespondanse nedenfor. Jeg avventer således forhåpentligvis et utspill fra deg som ordfører og er innstilt på å bidra til en løsning som kan bli tilfredsstillende og praktisk formålstjeneslig for alle parter.

Jeg benytter samtidig anledningen til å gratulere ordføreren med 60-års dagen i dag. Det sies at med årene kommer visdom og innsikt. Siden vi begge nå har passert dette siste sekelskiftet før pensjonsalderen melder sin ankomst i det neste, håper jeg at vi sammen kan finne hvordan vi løser opp i denne gordiske knuten.

Hilsen Jan H. Hovde - tlf 92248733.

PIKKE MOTTATT SVAR.



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Caroline Holm
Justis- og
beredskapsavdelingen

Innvalgstelefon
73 19 91 54

Vår dato
12.08.2013
Deres dato
08.03.2013

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2011/6220-421.3
Deres ref.
7320/2013/1632/74/12/1632RUKN

Roan kommune

7180 ROAN

Saken gjelder klage over vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt for ulovlige tiltak på eiendommen 74/12 Roan. Det ble pålagt å fjerne en ulovlig oppført brygge på eiendommen, eller å fremsette søknad om tiltak som var i samsvar med kommunens krav til tiltaket. Kommunens vedtak stadfestes. Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Det vises til oversendelse fra Roan kommune 8.3.2013. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

Saksgang

Planutvalget fattet i møte 10.6.2010 (sak 40/10) vedtak om pålegg om retting av ulovlig utførte byggearbeider på eiendommen Nonsmatholet, gnr. 74 bnr. 12. Pålegget ble rettet mot tiltakshaver Jan H. Hovde. De ulovlige tiltakene besto i at en kai og brygge på eiendommen var revet, og at det deretter var påbegynt oppføring av en ny kai med brygge uten at arbeidene var omsøkt. Kommunen påla stans i arbeidene. Den nye kaien ble anlagt med en høyde som var betydelig høyere enn den gamle. Det ble fremsatt søknad om tillatelse som kommunen av slo under henvisning til at bryggen måtte senkes. Fylkesmannen stadfestet vedtaket.

Pålegget var varslet i forhåndsvarsel av 7.4.2010, og gikk ut på at de ulovlig utførte byggearbeidene skal rettes og utføres i tråd med vedtak i planutvalget 3.7.2008 i sak 43/08. I samme vedtak blir Hovde ilagt løpende dagmulkt på kr. 500,- fra rettingsfristen utløper 16.7.2010 og inntil forholdene er rettet opp.

Vedtaket ble påklaget av advokat Harald Kuvås for Jan H. Hovde ved brev av 2.7.2010. Tiltakshaver søkte på nytt om godkjenning av tiltaket 7.7.2010. Kommunen av slo søknaden 14.7.2011. Formannskapet som planutvalg behandlet klagen over vedtak om pålegg i møte 14.7.2011 (sak 11/69), klagen ble ikke tatt til følge.

Klage over avslag på byggesøknaden ble stadfestet ved Fylkesmannens vedtak av 29.6.2012. Vi viser til dette for en gjennomgang av saken.

Klage over pålegg om retting og tvangsmulkt ble oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse 8.3.2013. Fylkesmannen fikk opplyst at saken var stilt i bero i påvente av Fylkesmannens avgjørelse i byggesaken. Fylkesmannen mottok 23.5.2013 brev fra advokat Kuvås hvor han ba om informasjon om klageoversendelsen og anledning til å fremsette ytterligere kommentarer.

Fylkesmannen oversendte dokumentene i klageoversendelsen ved e-post 28.5.2013. Ved brev av 12.6.2013 ble det fremsatt tilleggsmerknader.

Fylkesmannen mottok 12.7.2013 brev fra Sivilombudsmannen med orientering om at deres sak knyttet til Fylkesmannens vedtak av 29.6.2012 (byggesaken) er avsluttet uten merknader. Fylkesmannen opplyste i brev til klageren av 17.7.2013 at saken ville avgjøres snarlig.

Det vises for øvrig til sakens dokumenter.

Klagen

I klagen ble det pekt på at klageren i kommunens pålegg om retting er presentert for to alternativer: rive det påbegynte arbeidet, eller søke på nytt med reduksjon i høyden på 50 cm. Dette ble forstått slik at kommunen ikke vil kreve riving dersom ny søknad i samsvar med tidligere krav fremsettes. Klageren opplyste at ny søknad ville sendes inn uken etter. Det ble pekt på at krav i ny teknisk forskrift (TEK10) gjør at kaien med tilhørende fritidshus ikke kan senkes 50 cm. Det ble anført at vedtaket er klart urimelig, da kommunen ikke kan kreve at det søkes om et prosjekt som vil være i strid med byggeforskriften.

Det ble pekt på at kaien har stått slik den står i dag siden 2008, og anført at det ikke er noen hast med å få fjernet det påbegynte arbeidet. Det er videre anført at mulktens økning fra 250 kr til 500 kr per dag fremstår ubegrunnet og etter klagerens oppfatning er dette urimelig høyt og heller ikke i samsvar med praksis i slike saker.

I brev av 6.9.2011 peker klageren på at kommunen i det siste saksfremlegget aksepterer at kaien ligger på riktig høyde, og anfører at dette må få betydning for rivningspålegget.

I brev av 12.6.2013 er det uttalt at tiltakshaver ikke har tiltro til at Fylkesmannen ved fagsjef Trond Flydal vil opptre upartisk i saken, og anført at saken ikke kan behandles av ham eller hans underordnede, jf. fvl. § 6. Dette ble begrunnet med at saken har en omfattende historie som medfører at Flydal ikke kan anses nøytral. Det ble bedt om at habilitetsspørsmålet avgjøres av Flydals overordnede.

Videre pekes det på materielle forhold, og det er uttalt at det etter hvert er blitt en konsensus om at Hovde har hatt rett i at påstående hus må ligge på det nivå som kaia er blitt anlagt på. Det er anført at løsningen som er skissert i Fylkesmannens vedtak ikke kan aksepteres av tiltakshaver eller kommunen. Som følge av dette er det usikkert hvordan kommunens retteskrav kan imøtekommes, og dette gjør det urimelig å fastholde kravet om tvangsmulkt.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Fylkesmannen bemerker:

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er fremsatt innen klagefristen og klageren har rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven 2008 (pbl.2008), jf. § 1-9. Departementets myndighet er delegert til Fylkesmannen.

Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Habilitet

Klageren har anført at Trond Flydal og hans underordnede er inhabile til å behandle saken, jf. fvl. § 6, da tiltakshaver ikke har tiltro til at Flydal vil opptre upartisk i saken. Det er bedt om at Flydals overordnede vurderer spørsmålet om habilitet, jf. fvl. § 8 første ledd. Det er anført at vedtak i byggesaken og manglende vilje til å gi utsatt frist for tilleggsmerknader eller avvente behandlingen hos Sivilombudsmannen viser at Flydal ikke er nøytral.

Direktør for Justis- og beredskapsavdelingen, Mari Mogstad, har vurdert Trond Flydals habilitet.

Flydal har ikke en slik tilknytning til saken som er beskrevet i fvl. § 6 første ledd. Vurderingen knytter seg til om han kan anses inhabil etter § 6 annet ledd, som lyder:

«Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.»

Det forhold at en tjenestemann tidligere har truffet vedtak i en sak eller behandlet den på annen måte, vil som hovedregel ikke medføre at han er inhabil. En forstår anførselen slik at en mener Flydal har en motvilje mot klageren eller saken. Vi har gjennomgått vedtaket av 29.6.2012 og beslutning av 30.11.2012, men har ikke funnet indikasjoner på annet enn en faglig uenighet. Vi viser også til Sivilombudsmannens uttalelse av 11.7.2013, hvor det fremkommer i siste avsnitt at «Fylkesmannen synes videre å ha sett og vurdert relevante og saklige hensyn under vurderingen av om det var grunnlag for dispensasjon».

En avventet ikke Sivilombudsmannens uttalelse, da Sivilombudsmannen ikke kunne opplyse når saken kunne forventes ferdigbehandlet. Det bemerkes at Sivilombudsmannen i mellomtiden har avsluttet saken, uten å ha noe å utsette på Fylkesmannens behandling. Når det gjelder fristutsettelse for tilleggsmerknader bemerkes at det ble gitt to ukers frist for tilleggsmerknader. Saken ble ansett tilstrekkelig opplyst og klage i saken var kommet inn. Merknader ble for øvrig inngitt innen toukersfristen. Det forhold at det ikke ble gitt utsatt frist kan ikke anses å medføre at tilliten til tjenestemannens upartiskhet er svekket.

Mogstad har kommet til at det ikke foreligger omstendigheter som medfører at Flydal anses å være ugild til å tilrettelegge grunnlaget for eller treffe avgjørelse i saken, jf. fvl. § 6.

Utsatt iverksetting

I brev fra advokat Kuvås datert 17.9.2010 vises det til telefonsamtale med kommunen, og uttales at det på bakgrunn av samtalen legges til grunn at kommunen har innrømmet klagen oppsettende virkning. Det fremgår ikke av dokumentene fra kommunen at det er gitt oppsettende virkning.

Fylkesmannen har vært i kontakt med Rune Knutzen i Roan kommune. Han opplyser at kommunen har blitt enig med klager om ikke å inndrive mulkten før den fremsatte søknaden var ferdigbehandlet hos kommunen og eventuelt hos Fylkesmannen, men at det ikke er gitt oppsettende virkning. Fylkesmannen legger etter dette til grunn at klagen ikke er gitt oppsettende virkning.

Rettslig utgangspunkt

Pålegg om retting og tvangsmulkt er vedtatt 10.6.2010, altså før de aktuelle reglene i plan- og bygningsloven av 2008 trådte i kraft. Saken vil derfor vurderes etter reglene i dagjeldende plan- og bygningslov av 1985 (pbl.1985).

Det følger av pbl.1985 § 113 at plan- og bygningsmyndigheten kan gi pålegg om retting av forhold som er i strid med plan- og bygningslovgivningen eller vedtak fattet i medhold av denne.

Pbl.1985 § 116 a gir plan- og bygningsmyndighetene hjemmel til å fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt fastsatt frist. Vedtak om tvangsmulkt er et virkemiddel for å få gjennomført et vedtak. Plikten til å betale tvangsmulkt er ikke avhengig av skyld, men utløses når et objektivt ulovlig forhold opprettholdes etter fristutløpet i pålegget. Det kan fastsettes at mulkten løper så lenge det ulovlige forholdet varer, og/eller at den ilegges som et engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Vedkommende myndighet kan nedsette eller frafalle pålagt mulkt når særlige grunner taler for det.

Det følger av pbl.1985 § 116 b første ledd at forvaltningsorganet skal foreta en rimelighetsvurdering av sanksjoner. Ved avgjørelsen av hva som vil være en samlet rimelig reaksjon, jf. pbl. § 116 b, bør det tas hensyn til graden av skyld hos tiltakshaver. Relevante momenter vil også være overtredelsens grovhet, og de skadevirkningene den medfører. Likeledes bør det tas hensyn til hvilke fordeler tiltakshaver har oppnådd ved ulovligheten. Momentene må avveies i forhold til det grunnleggende prinsipp om at plan- og bygningslovgivningen skal følges. De sanksjoner som velges må ikke føre til at helhetsresultatet blir urimelig.

Rettslig vurdering

Kommunens grunnlag for pålegget er at tiltakshaver uten å søke har revet gammel kai og brygge, og påbegynt oppføringen av ny kai. Det har i etterkant av dette flere ganger blitt fremsatt søknad om tillatelse til oppføring av kai og brygge, men disse er avslått. I vedtak av 3.7.2008 (sak 43/08) ble det stilt konkrete vilkår om hvordan søknaden skulle utformes for at tiltakshaver kunne

få godkjent søknaden. Tiltakshaver ble i kommunens vedtak pålagt retting av ulovlig tiltak og ilagt kr. 500,- per dag i tvangsmulkt dersom retting ikke var skjedd innen angitt frist.

Fylkesmannen kan i hovedsak slutte seg til kommunens vurderinger. Vi mener, i likhet med kommunen at det er utført tiltak i strid med plan- og bygningslovens krav om søknadsplikt (ulovlig utført arbeid), jf. pbl.1985 § 93. Det er ikke bestridt at søknadspliktige arbeider er igangsatt uten at det foreligger tillatelse til å gjennomføre disse arbeidene, uenigheten består i hvorvidt den etterfølgende søknaden er i samsvar med loven og må godkjennes, eller ikke.

Klageren ble forhåndsvarslet om at kommunen ville vedta pålegg om retting ved varsel datert 7.4.2010. I varselet ble han gitt frist til 10.6.2010 for å rette forholdene eller fremsette søknad i tråd med kommunens vedtak av 2008. I pålegget datert 10.6.2010 ble klageren gitt frist til 15.7.2010 for å gjennomføre rettingen. De prosessuelle kravene til rettingsvedtaket er således oppfylt. Fylkesmannen mener det er gitt tilstrekkelig frist for å foreta retting i henhold til pålegget. Fylkesmannen mener det også må tas hensyn til at det også i forhåndsvarselet ble gitt frist til 10.6.2010 for å bringe forholdet i lovlige former før det ble gitt pålegg.

Klageren har anført at det er urimelig å kreve at han må fjerne tiltaket eller søke om noe som etter hans oppfatning er i strid med kravene i teknisk forskrift. Dette under henvisning til at han oppfatter at tiltaket slik det er oppført må godkjennes i henhold til teknisk forskrift i kraft fra 1.7.2010. Fylkesmannen har merket seg at saksbehandler i kommunen i klageforberedende behandling fant at kaiens plassering måtte godkjennes. Vi finner likevel ikke at dette får betydning for vedtak om pålegg og tvangsmulkt. Vi viser til at planutvalget i kommunen avsto søknaden, og at deres avslag er stadfestet av Fylkesmannen i vårt vedtak av 29.6.2012. Saken ble da vurdert etter de nye reglene i teknisk forskrift. Fra vedtaket hitsettes:

«Ut fra veiledningen til TEK § 7-2 kan Fylkesmannen dermed ikke se at en kai må være så høy at den aldri kan oversvømmes. Det avgjørende er at den er konstruert for å tåle en viss belastning, slik at formålet med forskriftsbestemmelsen om å unngå skade og fare for mennesker oppnås. Når det gjelder bryggen som skal stå oppå kaien, vil denne ha andre forutsetninger enn den opprinnelige brygga. Ny brygge vil oppføres som en moderne fritidsbolig, og den vil ikke tåle at sjøvann kommer inn uten at det oppstår skade. Som nevnt ovenfor er det imidlertid ikke et absolutt krav at byggverk må plasseres utenfor flomutsatt område, dette under forutsetning av at byggverket tilpasses forholdene på stedet. I dette tilfellet vil en lavere kai enn omsøkt gi mer spillerom for utformingen av konstruksjonen av bryggen. Gulvet inne i bryggen må ikke nødvendigvis være på nivå med kaigulvet under. Det kan for eksempel tenkes konstruert en sokkel som kan skjules med bordkledning slik at den fremstår som en naturlig del av bryggen.»

Fylkesmannen mener etter dette at teknisk forskrift her ikke kan anses å stille absolutte krav knyttet til kaiens høyde. Vi vil understreke at våre kommentarer i vedtak av 29.6.2012 kun var ment som et eksempel på hvordan problemstillingen kunne løses. Vi kan for øvrig ikke se at en løsning slik eksempelet tilviser, vil komme i konflikt med øvrige krav stilt fra kommunen. Vi

er således heller ikke enig med klager, når han anfører at det er uklart hva som kreves for å unngå riving.

Vi mener etter dette at det ikke er forhold som tilsier at et pålegg om retting ikke er en rimelig sanksjon.

Fylkesmannen mener videre at vilkårene for å ilegge tvangsmulkt er til stede, jf. pbl.1985 § 116 a. Mulkten er ilagt for å få gjennomført pålegg om retting av forhold i strid med plan- og bygningsloven. Klageren er i forhåndsvarsel av 7.4.2010 også varslet om at han vil ilegges tvangsmulkt dersom ikke pålegg om retting overholdes.

Det er ikke varslet konkret om mulktens størrelse. Rådmannen innstilte i vedtaket på at tvangsmulkten ilegges som en løpende dagmulkt på 250 kroner inntil forholdene er rettet opp. Det fremgår av saksprotokollen at formannskapet som planutvalg foreslo at beløpet endres til 500 kroner, og det ble vedtatt en løpende dagmulkt på 500 kroner.

Klageren har anført at økningen fremstår som ubegrunnet og ikke i samsvar med praksis i slike saker. Det er videre anført at beløpet er urimelig høyt.

Når det gjelder mulktens størrelse skal denne være tilpasset slik at den gir et effektivt, men rimelig press til å etterkomme pålegget. Det må herunder tas hensyn til den nytte eieren vil ha av å unnlate å etterkomme pålegget, viktigheten av at retting gjennomføres raskt og den økonomiske situasjonen til den som får pålegget.

Fylkesmannen mener at mulktens størrelse ikke kan anses å være urimelig. Vi peker på at mulktens størrelse må ses i sammenheng med at saken da tvangsmulkten ble vedtatt hadde pågått i mer enn to år. Det har vært jevnlig korrespondanse med klager om saken under hele saksforløpet. Ut i fra sakens omstendigheter kan ikke Fylkesmannen se at tvangsmulkten er urimelig. Klager var klar over omstendighetene, og hadde lenge hatt oppfordring til å innrette seg etter pålegget. Det vises til at de ulovlige arbeidene er omsøkt og avslått to ganger før pålegg og mulkt ble vedtatt. Fylkesmannen viser til at bygningsmyndighetenes plikter å påse at plan- og bygningslovens regler blir fulgt, og at tiltak her er utført uten at disse er tillatt av bygningsmyndighetene.

Fylkesmannen peker for øvrig på at kommunen kan nedsette eller frafalle pålagt mulkt når særlige grunner taler for det.

Kommunen har etter Fylkesmannens mening foretatt en grundig og tilfredsstillende vurdering av grunnlaget for pålegget og tvangsmulkten, og av klageanførselene. Fylkesmannen mener pålegget og tvangsmulkten er tilstrekkelig rettslig forankret i pbl. § 113 og § 116 a. Pålegget og tvangsmulkten er etter vår vurdering ikke uforholdsmessig i forhold til den overtredelse det her er snakk om, jf. pbl. § 116 b.

Konklusjon

Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette Roan kommunes avgjørelse i saken til side. Klagen har ikke ført frem.

Pålegg om retting ved at de ulovlige byggearbeidene fjernes eller ved at det fremsettes søknad i tråd med betingelser i kommunens vedtak i sak 43/08 fastholdes. Tvangsmulkt på kr. 500 per dag påløper fra 16.7.2010, slik det fremgår av kommunens vedtak.

I medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet fattes følgende

Vedtak:

Roan kommunes vedtak av 10.6.2010 (sak 40/10) stadfestes. Pålegg om retting av ulovlige byggetiltak og tvangsmulkt fastholdes.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
underdirektør

Caroline Holm
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Advokatfirmaet Advit AS, advokat Harald Postboks 973 7410 TRONDHEIM
Kuvås

Roan kommune

7180 ROAN

Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth
Adv. Erik Wideroe
Adv./veterinær Jo Gjestvang

Trondheim, 29.08.2013

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@advit.no)

JAN H. HOVDE - TVANGSMULKT - RETTEMULIGHET

Det vises til tidligere kontakt, og fylkesmannens vedtak av 12.08.13.

Det er svært overraskende at fylkesmannen har fastsatt tvangsmulkt fra dato 16.07.10 idet jeg etter telefonisk kontakt med rådmann Micael Momyr den 17.09.10 fikk bekreftet at det ikke påløp tvangsmulkt mens den nye søknaden ble behandlet. Dette ble også skriftliggjort fra min side på samme dato, uten at det ble protestert på noen måte fra kommunens side. Dette får vi eventuelt komme tilbake til ved en rettslig prøving om nødvendig.

Det synes på det rene, at tiltakshaver etter den nye forskriften av 01.07.10 (§ 7.2) skal anlegge fritidshuset på den høyde han har anlagt kaia. Både Roan kommune i sitt saksfremlegg fremlagt 15.02.12 (sak 12/7) og Fylkesmannens behandling av saken datert 29.06.12 fastslår dette. Roan kommune ønsker i samme gjennomgang av saken, ikke en lavere anlagt kai eller avtrapping av kaifronten, mens Fylkesmannen mener at kaia kan være lavere og har antydnet noen eksempler på hvordan dette kan gjennomføres.

Ved den politiske behandlingen av sak 12/7 i Roan kommune den 15.02.12 ble Rådmannens innstilling nedstemt, men det ble ikke gitt noen begrunnelse for hvorfor Rådmannens innstilling ikke var tilfredsstillende, eller hvordan en anså at tiltaket alternativt skulle utføres. Siden Rådmannens innstilling er hjemlet i PBL der teknisk forskrift klart pålegger en bestemt utførelse ("Byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres" § 7.2, 2. ledd) kan en ikke fra denne siden tolke planutvalgets avvisning av søknaden slik at det igjen er tidligere betingelser for godkjenning av tiltaket som gjelder. Tidligere betingelser går ut på at både kai og fritidshus skal senkes 50 cm, hvilket ikke lovlig kan gjennomføres.

Tiltakshaver visste derfor ikke da, og vet heller ikke nå hva rettevedtaket (sak 11/69) egentlig går ut på. Dette vedtaket av 15.07.11 som var resultat av kommunens behandling av klage på sak 10/40 ble ved en erkjent feil fra Roan kommune heller ikke videresendt til Fylkesmannen

Advokatfirmaet Advit AS
Org.nr. 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt. 23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@advit.no

www.advit.no

før 08.03.13. Det har derfor tatt uforholdsmessig lang tid for å få behandlet klagen og forhåpentligvis få en avklaring på hva rettevedtaket skulle gå ut på.

Imidlertid ga verken Fylkesmannens klagebehandling av byggesaken (datert 29.06.12), eller rettesaken (datert 12.08.13) noen klarhet i på hvilken måte oppretting av tiltaket skal foregå.

Det vises også til vårt brev av 26.03.13 til Roan kommune med vedlegg av tegninger som viser alternative utforminger av Fylkesmannens eksempler på ny utforming og dermed konsekvensene for andre av kommunens betingelser som da ikke ville kunne bli oppfylt. Vi ba om en avklaring på om kommunen ville kunne akseptere en slik løsning, men har ikke mottatt noe svar.

Det må være et legitimt krav fra en tiltakshaver å få en avklaring på hvordan kommunen vil kunne godkjenne en endelig utforming av hele tiltaket inkludert kai og påstående fritidshus, før delarbeider i tiltaket igangsettes. Fra 2008 til nye tekniske forskrifter forelå sommeren 2010, var uenigheten om tiltakets utforming mellom tiltakshaver og kommunen kun høydeplassering av kaia inkludert huset. Hovde har med anbefaling den gang fra Kystverket hele tiden ment at kaia skulle ligge høyere enn kommunens opprinnelige vedtak. De nye tekniske forskriftene viste i 2010 at Kystverket hadde rett med hensyn til høydeplasseringen av utsatte byggverk.

På bakgrunn av rådgivning fra teknisk kontor i kommunen i 2007/ 08, bebyggelsesplanen og fastsatt makshøyde for raftemål, har Hovde hatt en klar forståelse for at kai og hus må ansees som et integrert byggverk som både teknisk og estetisk må sees som én enhet. Kommunens saksfremlegg både i sak 11/68 og særdeles 7/12 bekrefter også dette.

Fylkesmannens behandling bryter imidlertid helt med kommunens egen innstilling, og således også med tidligere betingelser som kommunen har gitt for en positiv behandling ("*høyde på toppraft skal ikke overstige 2,20 m fra kaidekket*"). Når Fylkesmannen i tillegg beskriver sine forslag til endret utførelse (vedtak av 12.08.13 side 5) som "*... eksempel på hvordan problemstillingen kunne løses.*" er jo dette ikke å betrakte verken som den endelige løsningen eller en bindende pålegg til Roan kommune om en byggetillatelse etter den "eksemplifiserte" beskrevne fremgangsmåten.

Når en legger Roan kommunes grundige saksfremlegg og vurdering av betingelsene for å kunne godkjenne et tiltak, spesielt i sak 7/12 til grunn, harmonerer etter undertegnede mening Fylkesmannens forslag enda mindre til å tilfredsstillende bebyggelsesplanens krav til "*...enhetlig og harmonisk utforming...*" enn de søknader som tidligere er avvist.

Hovde vet derfor fremdeles ikke hva rettevedtaket går ut på, og en kan derfor vanskelig starte opp en oppretting av kaia som nå både kommunen og Fylkesmannen krever.

Hovde ønsker klarlagt hvordan kommunen ser for seg at tiltaket kan tilpasses slik at det blir en løsning som kommunen kan godkjenne. Deretter får Hovde ta stilling til om han ønsker å bygge det slik, eller om han skal rive eksisterende konstruksjon for godt, og la tomte stå ubebygget.

Pålegget om retting lar seg derfor ikke gjennomføre i samsvar med det rettevedtaket som kommunen har fattet. Det antas at formålet med tvangsmulktvedtaket er å få rettet vedtaket,

men dette er altså umulig å få til, idet en ikke lovlig kan oppfylle kravene i vedtaket, og det fortsatt er slik at det er uklart hva rettingen egentlig skal omfatte.

Det foreslås følgende fremgangsmøte:

1. Kommunen bekrefter at tvangsmulkt ettergis frem til det er avklart hva kommunen kan godkjenne for at kaien med tilhørende fritidshus kan rettes i samsvar med godkjent løsning.
2. Det avvikles forhåndskonferanse, og eventuelt møte med planutvalget.
3. Hovde søker om tiltak som det er avklart på forhånd at vil bli innvilget, eller han river og avslutter saken dersom løsningen ansees utilfredsstillende fra tiltakshavers side.

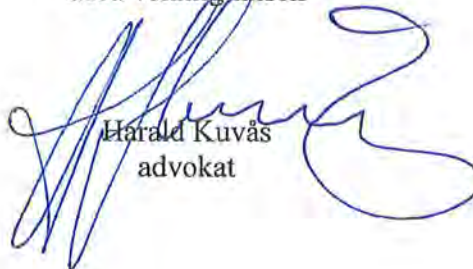
Det er viktig fra Hovdes side å presisere at han ønsker å bygge et godt tilpasset byggverk som verken skal være til sjenanse for naboer eller andre. Det foreligger da heller ingen klager fra naboer som Hovde er kjent med.

Med respekt for det bevaringsverdige i bebyggelse og omgivelsene på Ansteinsundet, kombinert med moderne krav til fritidsbebyggelse som er dagens bruk av stedet, ønsker Hovde også å bygge med en slik standard og soliditet at byggverket kan stå like lenge som den tidligere bebyggelsen som stammet fra 1901.

Det er bakgrunnen for at han ønsker å tilpasse dette slik at det blir et sikkert og godt byggverk for en lang fremtid. Den omsorg og kostnad som er nedlagt hittil er derfor bare en del av den totale engasjement og ressurser som et ferdig tiltak vil omfatte. Han ønsker derfor ikke å ende opp med et bygg han ikke selv er fornøyd med.

For egen regning tillater jeg meg å tilføye at saken må kunne løses på en måte som ivaretar alles interesse, og håper det vil være vilje til dette fra begge parters side.

Med vennlig hilsen



Harald Kuvås
advokat

Roan kommune

7180 ROAN

Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth
Adv. Erik Widerøe
Adv./veterinær Jo Gjestvang

Trondheim, 18.09.2013

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@advit.no)

JAN H. HOVDE – PÅMINNELSE VEDR RETTEKRAV

Jeg viser til mitt brev av 29. august d.å. som ikke er besvart.

Hovde har fortsatt ingen anelse om hvordan Roan kommune mener at rettekrevet på kaia på Nonsmatholet skal utføres. Han er derfor fraskåret muligheten til å unngå tvangsmulkt.

Vedtaket om retting som siste gang er behandlet av kommunen 15.07.11 (sak 11/69) er ikke beskrevet eller spesifisert siden sak 40/10 i melding om vedtak datert 14.06.10 der kravet beskrives på følgende måte:

"Med hjemmel i plbl. § 113 første ledd pålegges Jan H. Hovde å rette opp de ulovlig utførte byggearbeidene i tråd med vedtaket i planutvalget 3. Juli 2008 i sak 43/08."

Siden den gang foreligger det nye bestemmelser i Plan og bygningsloven som i høy grad har endret både kommunens og fylkesmannens innstilling til denne byggesaken både med hensyn til høydeplassering av hus, kai og utførelsen av denne. Roan kommunes siste detaljerte og begrunnende saksfremlegg med innstilling til hvordan tiltaket ønskes utført (sak 7/12), fraviker totalt med vedtaket av 2008 (sak 43/08) og angir en konkret utforming lik dagens kai.

Fylkesmannens behandling av byggesaken 29.06.12 angir også en annen utforming enn 43/08, ikke i samsvar med kommunens siste innstilling, men er heller ikke konkret, og angir bare " ... et eksempel på hvordan problemstillingen kunne løses." (Fra Fylkesmannens brev av 12.08.13 side 5)

Når planutvalget avslår alle søknader etter 2008, kan det likevel ikke være vedtaket i sak 43/08 som er førende for denne saken på bakgrunn av nye PBL-bestemmelser og fylkesmannens senere behandling.

Advokatfirmaet Advit AS
Org.nr. 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt. 23
7013 Trondheim

TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11

post@advit.no

www.advit.no

Det må dessuten kunne være et rimelig krav fra tiltakshaver at utførelsen av hele tiltaket blir avklart, sikret og politisk godkjent før Hovde kan ta stilling til om han ønsker å ferdiggjøre denne investeringen på de gitte og avklarte betingelser, eller om han velger å rive tiltaket og gi opp sin etablering av fritidshus i kommunen.

Dette er en situasjon som både er uløselig og høyst ubehagelig for Hovde og jeg tillater meg å be om en snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen


Harald Kuvås
advokat



Roan kommune

7180 ROAN

*Adv. Ole H. Bondahl
Adv. Harald Kuvås
Adv./siv.øk. Per Refseth
Adv. Erik Widerøe
Adv./veterinær Jo Gjestvang*

Trondheim, 18.10.2013

Deres ref:

Vår ref:
12741

Ansvarlig advokat:
Harald Kuvås
(E-post: kuvås@advit.no)

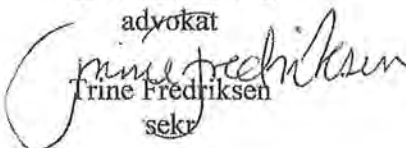
JAN H. HOVDE – PÅMINNELSE

Jeg viser til mitt brev av 28. august samt påminnelse av 17. september 2013.

Brevet står fortsatt ubesvart.

Hovde har fortsatt ingen anelse om hvordan han kan klare å rette tiltaket for å unngå tvangsmulkt. Dette er en situasjon som selvsagt er ubehagelig for Hovde og jeg tillater meg å be om en snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
For Harald Kuvås
advokat


Trine Fredriksen
sekr

Advokatfirmaet Advit AS
Org.nr. 993 540 749 MVA

POSTADRESSE:
Postboks 973
7410 Trondheim

BESØKSADRESSE:
Kjøpmannsgt. 23
7013 Trondheim

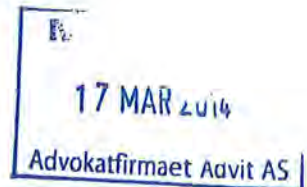
TELEFON:
73 80 72 10

TELEFAKS:
73 80 72 11



Roan kommune
Teknisk og landbruk

DOK 96



Advokatfirmaet **advit**

Postboks 973
7410 TRONDHEIM

Deres ref.
12741

Vår ref.
7568/2014/74/12/6HSA

Dato
11.03.2014

JAN H. HOVDE - PÅLEGG OM RETTING

En viser til deres brev av 29.08.2013, 18.09.2013 og 18.10.2013, og beklager at disse av kapasitetsmessige årsaker ikke er besvart tidligere.

Når det gjelder kravet om retting må tiltakshaver forholde seg til brev fra Roan kommune av 07.04.2010, hvor det gis **forhåndsvarsel om retting/fjerning** av ulovlig utførte byggearbeider. Her heter det i klartekst under pkt 3, siste setning i 3. avsnitt: *Dette innebærer at ulovlig oppført kai og sjøbu på gbnr. 74/12 må fjernes innen ovennevnte frist.* Pålegget blir senere gitt i vedtaks form gjennom vedtak i planutvalget i møte 10.06.2010, sak 40/10. Her heter det at rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 15. juli 2010.


Tiltaket har siden vært på ny søknadsrunde med klage og Fylkesmannens stadfesting.

I brev av 12.08.2013 vedrørende retting og tvangsmulkt sier Fylkesmannen i sitt vedtak: *Roan kommunes vedtak av 10.06.2010(sak 40/10) stadfestes. Pålegg om retting av ulovlige byggetiltak og tvangsmulkt fastholdes.*

Slik kommunen ser det er det altså pålegg om at ulovlig oppført kai på gbnr 74/12 må fjernes som gjelder.

Når dette er gjort kan en behandle en eventuell ny søknad vedrørende tiltak på gbnr 74/12.

Med hilsen


Rune Torbjørn Knutzen
Sektorleder teknisk og landbruk


Harald Selnes
Saksbehandle



Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro



DRØFTINGSSAK

DOK 97

Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø

Deres ref.

Vår ref.
1924/2015/1632/74/12/6HSA

Dato
22.01.2015

BYGGESØKNAD KAI OG SJØBU ANSTEINSUNDET. JAN H. HOVDE. STATUS FOR PÅLEGG OM RETTING.

Sakens bakgrunn og innhold:

Eier av eiendommen gnr 74/12 Jan H. Hovde påbegynte 2007/2008 riving av gammel brygge og bygging av ny kai uten å søke kommunen om tillatelse. Hovde søkte i ettertid om tillatelse til bygging. Byggesaken er behandlet av Roan kommune i flere omganger, og avsluttet 29.06.2012, da kommunens vedtak om avslag ble stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt ble sendt Hovde 07.04.2010, og fulgt opp med vedtak om pålegg om retting etter Planutvalgets møte 10.06.2010, sak 40/10.

Dette vedtaket lyder som følger:

Endelig vedtak:

Roan formannskap som planutvalg avslår søknaden fra Jan H. Hovde om utsettelse av fristen for å foreta oppretting av ulovlige byggearbeider i Nonsmatholet, gnr 72/12 som fastsatt i forhåndsvarselet av 7. april 2010.

Med hjemmel i plbl. § 113 første ledd pålegges Jan H. Hovde å rette opp de ulovlig utførte byggearbeidene i tråd med vedtaket i planutvalget 3. juli 2008 i sak 43/08. Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 15. juli 2010. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig og med evt. fotodokumentasjon når arbeidet er utført.

Med hjemmel i plbl. § 116a ilegges Jan H. Hovde en løpende dagmulkt på kr 500,- inntil forholdene er rettet opp i henhold til vedtak i sak 43/08. Mulkten løper fra den 16. juli 2010 og frem til bygningsmyndighetene i Roan har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet.

Kommunens vedtak er stadfestet av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 12.08.2013, hvor det heter:



Postadresse 7180 Roan

Bankgiro

Telefon 72510000

E-post

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Vedtak:

Roan kommunes vedtak av 10.06.2010 (sak 40/10) stadfestes. Pålegg om retting av ulovlige byggetiltak og tvangsmulkt fastholdes.

OK 97

Det er altså her et stadfestet vedtak som sier at Hovde skal betale tvangsmulkt med kr 500 pr døgn fra 16. juli 2010 og frem til bygningsmyndighetene i Roan mottar skriftlig underretning om at tiltaket er rettet.

Bildet forstyrres imidlertid av andre brev/vedtak som er gått ut parallelt med det overstående:

- 1) Brev fra Hovde v/adv. Kuvås av 17.09.2010 hvor Kuvås viser til telefonsamtale med Michael Momyr, og hvor han mener at Hovde er innrømmet oppsettende virkning, slik at tvangsmulkt ikke påløper før klagen (på tvangsmulkt) er behandlet.
- 2) Brev fra Roan kommune av 13.03.2013, hvor Jan Hovde gis pålegg om retting, med frist 05.04.2013.
- 3) Vedtak i Hovedutvalget av 14.03.2013, sak 16/13: *Hovedutvalg for teknisk, landbruk og miljø gir sin tilslutning til vedlagte brev om forhåndsvarsel av forelegg og tvangsfullbyrdelse. Videre oppfølging av saken med utferdigelse av eventuelt forelegg delegeres til rådmannen.*
- 4) Brev fra Roan kommune av 02.04.2013 til advokat Kuvås med varsel om forelegg om retting av ulovlig tiltak, med anmodning om tilbakemelding på hvorvidt tiltaket vil bli rettet innen fristen den 20. april 2013.

Etter disse brevene/vedtakene kan det se ut som at kommunen kan kreve dagmulkt fra 20.04.2013.

Saksbehandler føler seg på meget usikker grunn i denne delen av saken, og mener kommunen bør vurdere å søke bedre kompetanse på området for å få en riktig håndtering.

Med hilsen

Harald Selnes
Fagkonsulent

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt for ulovlig tiltak på eiendom 74/12
- 2 Jan H Hovde - varsel om forelegg om retting av ulovlig tiltak i Roan kommune
- 3 Jan H Hovde - Pålegg om retting av ulovlig tiltak i Roan -1632/74/12 - effektivering

- av tvangsmulkt
- 4 Jan H Hovde - Pålegg om retting av ulovlig tiltak i Roan kommune - innfordring av tvangsmulkt
 - 5 Tvangsmulkt - utsatt iverksettelse

DOK 97 ▼