



SUSHI WAVE AS
Figvedbakken 4
4332 FIGGJO

Kontakt saksbehandler
Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@statsforvalteren.no

Ny behandling av byggesak - gnr. 1, bnr. 11, Jernbanegata 9, Time kommune - tiltakshaver: Sushi Wave AS

Vi viser til Statsforvalteren vedtak av 31.05.2022 hvor vi omgjorde Time kommunes tillatelse av 27.01.2022 til avslag.

Statsforvalteren i Rogaland sin konklusjon:

Statsforvalteren gjør om eget vedtak datert 31.05.2022, slik at Time kommunes vedtak av 27.01.2022 om tillatelse til bruksendring fra kontor til restaurant blir stadfestet, men med vilkår om at det utvendig blir trinnfritt.

Kommunen hadde gitt tillatelse til bruksendring fra kontor til restaurant og fravik fra tekniske krav til trinnfritt inngangsparti. Tillatelsen ble påklaget av Norges handikapforbund, og Statsforvalteren omgjorde til avslag. Statsforvalteren avsto fordi slik saken var opplyst, var ikke vilkårene for å gi fravik fra tekniske krav om trinnfritt inngangsparti oppfylt.

I etterkant av vårt vedtak, har ansvarlig søker 10.06.2022 sendt inn nye opplysninger om hvilke arbeider som vil være nødvendige for å oppnå trinnfritt inngangsparti, og hvilke kostnader det vil medføre. Det er også opplyst om at det er et ekstra trinn på utsiden, i tillegg til den interne trappen. Tiltakshaver har i e-post av 13.06.2022 bedt Statsforvalteren om å hensynta disse nye opplysningene.

Som følge av dette sendte Statsforvalteren 16.06.2022 ut varsel om at vi ville behandle saken på ny, og at vårt vedtak av 31.05.2022 vil kunne bli omgjort. Vi ba om at eventuelle merknader til dette ble gitt innen 07.07.2022.

Tiltakshaver har sendt inn et brev fra Rogaland fylkeskommune hvor følgende går frem:

"Det er restauranten selv som har ansvar for at krav til universell utforming er ivaretatt. Rogaland fylkeskommune har kun ansvar for fortauet.

Problemet kan for eksempel løses ved at arealet mellom døren og fortauet lages med helning fra døren og ned til fortauskanten. Det er ikke tillatt å anlegge noe på selve fortauet, og det vil ikke bli aktuelt å heve fortauet."



Norges Handikapforbund – Rogaland v/Tomas Nesheim har gitt merknader 07.07.2022. Det vises til at utgiftene for trinnfri atkomst ikke er dokumentert. Det pekes på at må det innhentes uttalelse fra leverandør av heisløsning. Videre vises til at det utvendige trinnet kun er fra ca. 5 cm på det laveste til ca. 15 cm på det høyeste, og at dette enkelt kan utbedres slik at det blir trinnfritt.

Hjemmel for eventuell omgjøring av vedtaket vil i dette tilfelle være forvaltningsloven (fvl) § 35 første ledd bokstav c), dvs. dersom Statsforvalterens vedtak er å anse som ugyldig.

Statsforvalterens vurdering

Vi viser til vår behandling av saken 31.05.2022. Statsforvalteren vil gjøre en fornyet vurdering av om vilkårene for å gi fravik fra tekniske krav til trinnfritt inngangsparti er oppfylt. Det følger av pbl. § 31-2 fjerde ledd at:

"Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her."

Det er nå gjort et kostnadsestimat som anslår at ombygging for å tilfredsstille krav til trinnfritt inngangsparti vil kunne innebære kostnader på kr 1 875 000,-. Statsforvalteren tar ikke stilling til det konkrete kostnadsoverslaget, men legger til grunn at kostnadene er langt høyere enn hva som var opplyst da vi behandlet saken 31.05.2022. Vi vurderer det nå slik at kostnadene vil være så høye at ombygging ikke vil skje. Vi finner etter dette at det vil kreve uforholdsmessige kostnader å tilpasse bygget med trinnfritt inngangsparti som oppfyller tekniske krav.

Det neste vilkåret er at bruksendringen er forsvarlig. Ved forrige behandling fant vi at den ikke var forsvarlig, da den ikke ville bidra til økt sikkerhet og ikke var nødvendig for å sikre en bevaringsverdig bygning. Vi kan ha vært noe streng i denne vurderingen ettersom den aktuelle bruksendringen heller ikke skal føre til reduisert sikkerhet. Det er opplyst at alle sikkerhetsmessige tekniske krav skal oppfylles. Vi viser her til at kommunen har varslet at det vil bli gjennomført uavhengig kontroll for å sikre at den mobile rullestolrampen har nødvendig kvalitet og at hensyn til brannsikkerhet er ivaretatt. Vilåret om tilgjengelig midlertidig rampe vil til en viss grad avhjelpe på ulempen med manglende trinnfritt inngangsparti. Statsforvalteren vil for øvrig peke på at det er et trappetrinn på utsiden. Dette vil kunne være et hinder for folk med nedsatt mobilitet, før de i det hele når frem til den interne trappen som den mobile rampen er laget for. Statsforvalteren setter derfor vilkår om at det utvendige trinnet blir utbedret slik at det blir trinnfritt på utsiden. Med en trinnfri utside, og en mobil rampe på innsiden, vurderer vi bruksendringen å være forsvarlig.

Det siste vilkåret er at det er nødvendig. Statsforvalteren pekte i sist behandling på at dette vilkåret ville kunne være oppfylt dersom det er større behov for restaurant enn kontor i det aktuelle lokalet. Slik vi oppfatter det, er det ønsket med restaurant her, og dette oppfattes som en positiv utvikling av sentrum. Statsforvalteren legger til grunn at bruksendringen er nødvendig, og finner etter dette at vilkårene for å gi fravik fra tekniske krav er oppfylt.

Da Statsforvalteren behandlet saken 31.05.2022 kom vi til at vilkårene for å gi fravik fra tekniske krav ikke var oppfylt. Saken ble da behandlet ut fra opplysninger om at en ombygging for å tilfredsstille tekniske krav ville medføre betydelig lavere kostnader enn hva det nå er opplyst om. Feil opplysninger om kostnader var avgjørende for sakens tidligere utfall, og vi finner derfor at vårt



vedtak av 31.05.2022 er ugyldig jf. prinsippet i fvl. § 41. Vedtaket omgjøres følgelig med hjemmel i fvl. § 35 bokstav c).

Vedtak:

Statsforvalteren omgjør vårt vedtak av 31.05.2022 slik at kommunens vedtak av 27.01.2022 blir stadfestet med følgende tilleggsvilkår:

- **Det utvendige trinnet skal utbedres for trinnfri atkomst.**

Saksomkostninger – fvl. § 36

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal vedkommende tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det jf. fvl § 36.

I dette vedtaket er omgjøringen basert på opplysninger om kostnader som har kommet frem i ettertid.

Statsforvalteren er av den oppfatning at årsaken til at vedtaket endres til gunst for tiltakshaver skyldes partens eget forhold, ved at opplysningene som grunngir endringen først er fremkommet etter vår klagebehandling.

Det er likevel anledning til å fremme krav, og et eventuelt krav skal fremmes overfor Statsforvalteren i Rogaland senest 3 uker etter at meldingen om vedtaket som er endret til gunst for parten er kommet frem.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker til Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. fvl. § 2. Eventuelle klager skal sendes til Statsforvalteren i Rogaland. Dersom Statsforvalteren ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Kommunal- og distriktsdepartementet for behandling.

Med hilsen

Monica Nessa (e.f.)
avdelingsdirektør

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Combi Hus A/S	Flintveien 9	4332	FIGGJO
NORGES HANDIKAPFORBUND SØR-JÆREN OG DALANE	Arne Garborgs veg 16	4340	BRYNE
TIME KOMMUNE	Postboks 38	4349	BRYNE
Tomas Nesheim	Fåhagen 36	4160	FINNØY