

Klage på vedtak i delegasjonssaknr 655/20 vedrørende søknad om dispensasjon for tiltak på Gnr 1 br. nr 170 i Tysvær Kommune.

Adresse Odlandsvegen 16, 5570 Aksdal

Søker /tiltakshaver: Sigmund Almås
Almåsvegen 60,
5410 Sagvåg

Basis for søknad og klage på vedtak.

Vi er klare over at vi har søkt om tiltak i et område rådmannen i Tysvær Kommune beskriver som et område «der det i utgangspunktet er byggeforbud». Vi har i tillegg oppfattet at Kommuneplanens «føresegner» heller ikke dekker dette området.

Når vi kjøpte eiendommen registrerte vi på den annen side at det likevel blir søkt, godkjent og bygd også her. Når vi skulle søke om dispensasjon for ombygging/påbygging av vår hytte var vi følgelig avhengige av å vite hva det var som måtte og kunne legges til grunn for en eventuell godkjenning. Siden det ikke fantes noen regler å forholde seg til ble vi avhengig av å finne/kjenne gjeldende etablerte praksis. For å finne denne brukt i vårt område (nærliggende tomter) søkte vi oss følgelig frem til saker mest mulig av samme type og karakter som vårt tiltak.

En hovedgrunn til dette er at en søknad må vedlegges tegninger, skisser og kart som dokumentasjon på det en søker om. Dette blir en forholdsvis stor kostnad en selvsagt vil søke å redusere så langt råd er. Det blir følgelig viktig å vite hva en har å forholde seg til allerede ved første forsøk når søknadsprosessen starter.

I vårt område fant vi to saker som vi mente kunne/måtte være relevante i forhold til vår søknad:

I saksnr 2018/2807 datert 23.03.2019 skriver rådmannen og teknisk sjef (teknisk utval?) i sin «saksutgreiing» følgende vedrørende bnr 1/30 (Tiltak på nærmeste naboeiendom):

«I kommuneplanføresegna, for fritidsbustadar i LNF-område i strandsona, er det ikkje sett ei arealgrense, på grunn av at dette skal vere ei sone fri for tiltak. Det er likevel mange fritidsbustadar i strandsona i LNF-områda i kommunen, og tidlegare har ein då nytta seg av arealgrensene som går fram av kommuneplanføresegna som gjeld for fritidsbustadar i strandsona i områder kor fritidsbustad er tillate. Tidlegare var denne grensa 75 m² BRA, men kommuneplanføresegna blei endra 25.09.2018, og grensa blei sett til 90 m² BYA. Rådmannen meiner at desse arealgrensene må setja grenser for og leggja føringar for kor stort ein kan byggje i strandsona i LNF-område der det i utgangspunktet er byggeforbud.»

GBNR 1/21 ligger i samme område, (ca 70 meter bortenfor vår tomt):

I sak 2016/2803 / delegasjonssak 516/17 datert 03.10.2017 skriver teknisk sjef i sin saksbehandling:

«Kommunen stillar seg generelt sett positive til tiltak på eksisterande fritidseigedomar som ligg i LNF-områder og i strandsona, så lenge ein held seg til arealgrensene som er sett i kommuneplanen.»

Vi gikk da ut ifra at fasit var funnet, men med bakgrunn i noe usikkerhet vi følte i forhold til betydningen av BRA og BYA ba vi likevel byggefirmaet vi hadde tenkt å bruke om få dette bekreftet.

Vi minnet om at de nok snakket mer «samme språk» som kommunens saksbehandlere. Der fikk vi følgende tilbakemelding (e-mail):

Hei! Sigmund.

Då veit jeg litt mer angående hva en må forholde seg til når det gjelder hvor stort en kan bygge.

Fikk nettopp telefon fra ei på byggesak.

Det er det som står i føresegnene under punkt 9.1 som gjelder. Men der er det bare omtalt tiltak utenfor 100 m beltet. Se punkt 9.4.

Står følgende:

4. Etablerte, lovlig oppførte, bebygde og uregulerte fritidseiendommer i LNF-område utenfor 100-metersbeltet vert definert som LNF-hyttebygging spredd. For disse eiendommene tillates riving, fasadeendring og oppføring av fritidsbustad/erstatningshytte på inntil 90 m² BYA i en etasje med mønehøgde 5,5 meter og gesimshøgde på 4 meter, samt bod på inntil 15 m² BYA. Bod kan plasseres i forlengning av fritidsbustad dersom dette passer i forhold til landskap og omgivelsen. Terrasse på inntil 30 m² BYA er tillate. Plassering av bygg og tilbygg skal tilpasses landskap og omgivelse.

Så det må søkes om dispensasjon fra både LNF-område og at tiltaket ligger innenfor 100 meters beltet.

Når det gjelder dispensasjon innenfor 100 meters beltet så må dette sendes til Fylke for uttalelse. Så det er jo en viss risk med en dispensasjonssøknad.

Blir det avslag så får du alikevill sakshandsamingsgebyr.

Vedlagt følger føresegnene og en situasjonsplan i målestokk 1:500.

Håper dette er avklarende.

Med vennlig hilsen

Rune Svendsen

Teknisk leiar

Tungesvik Bygg AS

runes@tungesvik-bygg.no

Når vi i den ene av de ovenstående sakene også fant at det både i forbindelse med grunnareal og lysåpninger i vindu og dører i naust ble referert til krav i Kommuneplanen følte vi oss sikre på at vi var på rett veg.

Vi hadde da tre likelydende kilder vi trodde på. Med bakgrunn i at det også her ble referert til 90m² BYA gikk vi så i gang med å forberede søknaden.

Vi viser i tillegg til at Fylkesmannen i vår sak også nemner at Kommuneplanens føresegn om 90 m² kan gjelde som en retningslinje.

Med dette som basis betalte vi så for tegningene som er vedlagt søknaden.

Vi minner her om at ingen av disse kilder/saker i denne sammenheng sier noe om at de omtalte 90 m² måtte knyttes/relateres til eksisterende areal, noe saksbehandler- og leder forvaltnings hevder de senere år har vært praksis.

I de to sakene vi har lagt til grunn for vår søknad har saksbehandler/rådgiver i den ene saken vært Evy Helland. I den andre saken er det seksjonsleiar/leiar forvaltning Bjørg Tone Vikshåland som har hatt ansvaret. Vi finner det noe merkelig når vi opplever at disse to i forbindelse med vår søknad nå hevder at vanlig praksis de siste årene har vært en helt annen enn det som reflekteres i disse to vedtakene!

Vi ønsker ikke å reflektere mer over dette, men vil nedenfor argumentere for hvorfor vi mener vi er blitt offer for en til dels urimelig saksbehandling.

Når leder forvaltning etter 3,5 måneder utan at saksbehandling er startet insisterer på at en annen praksis enn den vi har valgt må legges til grunn burde vi kunne forvente at vi også fikk justert søknaden til å reflektere dette. Med hensyn på hvilke betegnelser/mål som må legges til grunn blir det stor forskjell på å argumentere for at vi holder oss innenfor målene i Kommuneplanen sammenholdt med å argumentere for størrelse/omfang av BYA.

Utan å vente på oppdaterte mål sender i stedet saksbehandler, med leders godkjenning, søknaden til Fylkesmannen for uttalelse. Slik vi ser det blir dette ødeleggende for vår søknad om dispensasjon. Det er vår oppfatning at Fylkesmannen med dette som bakgrunn «forledes» til et standpunkt som også kommer som en overraskelse på kommunens saksbehandler/leder forvaltning.

Til vår overraskelse velger imidlertid leder forvaltning å støtte/forsvare Fylkesmannens konklusjon. Vi frykter, med bakgrunn i den videre saksbehandling, at dette velges som enkleste utvei heller enn fullt ut å behandle søknaden på normal måte.

Vi anså det som kommunens oppgave å gi kommunens innbyggere og skatte- og avgiftsbetalere en ens og rettferdig behandling i henhold til gjeldende krav og regelverk. Dette oppleves slett ikke slik.

Det er i henhold til ovenstående vår klare oppfatning at vår søknad om dispensasjon ikke har fått en fullverdig behandling i Kommunen.

Oppsummert er ankepunktene som følger:

1. Søknaden ble liggende urørt i kommunen i 3,5 måneder og måtte purres på før saksbehandling startet. Ved «purring» etter vel tre måneder bestemmer saksbehandler seg for at for å spare tid så vil hun sende søknaden til uttalelse hos Fylkesmannen før den behandles i kommunen. Her går en da glipp av et sjekkpunkt med hensyn på kvalitetssikring av søknadens innhold. I tillegg blir det kommunen som må forholde seg til Fylkesmannens uttalelser, og ikke omvendt, som ved normal saksbehandling.
2. Saksbehandler «bestemmer» imidlertid samtidig at å basere en søknad på kravene i Kommuneplanen slik vi har gjort er feil. Ut i fra de dokumenter vi har vist til ovenfor mener vi likevel å ha gode argumenter for å kunne hevde at vår forståelse likevel må tas hensyn til. Vi kommer tilbake til dette.
3. Saksbehandler velger å ikke vente på en oppdatert søknad med relevante/korrekte mål for en søknad i henhold til den praksis saksbehandler mener skal benyttes.

Saksbehandler velger å sende vår søknad til Fylkesmannen for uttalelse med mål som til dels er villedende ved at de eksempelvis sier at nytt areal blir 52 m², utan samtidig å si at dette også dekker det areal som først skal rives. Andre mål tar saksbehandler selv fra kart/flyfoto. Disse er til dels unøyaktige/med mangler. Saksbehandler uttalte at dette ville bli gjennomført om hennes leder godkjente fremgangsmåten. Vi må da kunne gå ut i frå at leder forvaltning var kjent med dette.

4. Saksbehandler registrerer, etter kva vi lesar ut av hennes/kommunens brev til fylkesmannen, at om hyttens eksisterende terrasse tas med i beregningen av BYA, noe som helt er i henhold til definisjon av BYA, så ville vi som søkere kommet bedre ut med de kriterier saksbehandler nå legger inn. Saksbehandler unnlater imidlertid i første omgang å gjøre noe med dette. Hun innser imidlertid samtidig at saksbehandlingen så langt har store mangler.

5. I et nytt brev til Fylkesmannen gjøres et forsøk på å korrigere feilene som er referert under punktene 3 og 4 ovenfor, men da er Fylkesmannen etter vår oppfatning allerede «forledet» til en uttalelse basert på det første brevet. En uttalelse vi, som nevnt, oppfatter heller ikke er i tråd med den oppfatning kommunens saksbehandler selv har. Saksbehandler ser, i henhold til samtale med undertegnede, at dette blir feil, men følger ikke dette godt nok opp i forhold til å avverge/unngå konsekvensene av feilene som ble gjort.

6. I brevet frå Kommunen uttrykkes gjentatte gonger at arealgrensene en legger til grunn er bebygd areal – altså BYA. Når Kommuneplanen ble revidert i 2018 gikk en ved beregning av arealer relevant i denne forbindelse over frå BRA til BYA. Vi må kunne gå ut i frå at dette var en bevisst handling og at Kommunen var klar over hva dette ville innebære av konsekvenser i forbindelse med arealbruk/betegnelser.

7. Vi oppfatter nå at leder forvaltning, for å etterkomme Fylkesmannens forslag vil innføre en tilleggsdefinisjon for BYA som krever/innebærer en ny definisjon/annen høyde på terrasser enn det BYA i dag har som krav. Alternativet er som vi antyder nedenfor at BYA kun gis full vekting så lenge det går i søkers disfavør.

Det er overraskende og vanskelig å forstå at når en har etablert normer og praksiser som, etter kva vi ser, er aksepterte i både fylke og kommune, så ønsker en å «vanne dette ut» ved å gi opning for vidare synsing slik som i dette tilfellet. Vi har ikkje i andre saker funnet at dette er brukt i argumentasjonen.

Saksbehandler skriver i brev nr. 2 til fylkesmannen 09.11.2020 (formodentlig etter å konferert med leder forvaltning):

«I dette tilfellet er terrassen relativt høg og dominerande, og den ligg nærast sjø. Kommunen vurderar difor at ein kan gje løyve til eit større areal enn 75 m², dersom tilbygg til fritidsbustaden kjem bak eksisterande fritidsbustad, slik som planlagt. Når terrassen vert riven, vil fritidsbustaden verta meir tilbaketruken frå sjø og eit tilbygg i bakkant vil difor ikkje gjera fritidsbustaden meir privatiserande, slik kommunen vurderar det.

Kommunen kan difor vera positiv til ei riving av frittliggjande anneks, tilbygg og terrasse, samt nytt tilbygg (attreising) på omlag 86 m².»

Med bakgrunn i ovenstående og samtale med saksbehandler før brev nr 2 ble sendt til Fylkesmannen er vi ikke i tvil om at det er det hun her skriver som reflekterer Kommunens nye praksis.

Vi finner det svært overraskende at leder forvaltning likevel velger å se bort i frå dette. Vi ser ikke at det kan være annet enn Fylkesmannens anbefaling som trigger leder forvaltnings videre jakt på argumenter for å tvinge Fylkesmannens syn igjennom. På den annen side er det også mer av det leder forvaltning sier i vedtaket vi stiller spørsmål ved.

Om det er slik det nå hevdes at praksis er at BYA tillates erstattet av tilsvarende BYA, så kan vi leve med det for å komme frem til et akseptabelt resultat. Det vi, som nevnt ovenfor, vil slite med er om BYA i vår søknad gis en annen betydning enn vi finner i andre søknader.

Med hensyn på det som betegnes som kommunens etablerte praksis så ble denne presentert for undertegnede på telefon etter at vår søknad var sendt til uttalelse hos Fylkesmannen. Saksbehandler ble da selv oppmerksom på at anbefalingen ikke var i tråd med denne praksis. Saksbehandler ville konferere med sin leder (leder forvaltning?) og ville så sende ny anbefaling til Fylkesmannen. Dette er videre beskrevet ovenfor.

Vedrørende Leder forvaltnings kommentar til søknaden

Vi har beskrevet og vist ved målsatte tegninger at vi søker om å bygge på hytten slik at den totalt får et BYA på 90 m². Vi burde kunne forvente at leder forvaltning setter seg godt nok inn i saken til å se dette, selv om hun på ett eller annet vis klarer å beregne seg frem til et areal på 93,5 m². Vi skjønner elles ikke hvilken hensikt hun har med gjentatte ganger å bruke 93,5 – økende til 94m² utover i vedtaket.

Vedrørende «Fylkesmannen i Rogaland si vurdering».

Fylkesmannen skriver: «Omsøkt tiltak er innanfor eit område med dobbelt byggjeforbod (100-metersbeltet langs sjø og LNF), og føresegna om 90 m² gjeld eventuelt berre som retningslinje i dette tilfellet. Det er dermed ikkje sjølvstøtt at ein skal kunne bygge fritidsbustad på opp til 90 m² i dette området.»

Som en ser regner også Fylkesmannen Kommuneplanen som retningsgivende. Vi er som tidligere nevnt også klar over at det ikke er noen selvfølge å få godkjent tiltaket, men mener vi igjen ser indikasjoner på at vårt grunnlag for søknaden egentlig er det som vanligvis legges til grunn.

Fylkesmannen omtaler videre BYA for terrasse som skal erstattes av tilbygg. Konklusjonen som dras mener vi må forklares med at han ikke har satt seg godt nok inn i søknaden. Terrassen er i dag det byggverk som er mest sjønært. Planen er at denne blir revet og «erstattet» med et tilbygg som kommer i motsatt ende av hytten – altså så langt vekk frå sjøen som en kan komme på tomten. Det bebygde preget vil da ikke øke. Det er ingen tvil om at sett frå sjøsiden, så vil preget av bebyggelse minke. Dette fordi bebyggelsen trekkes bort frå sjøen sammen med at riving av bod vil gjøre synlig del av hytten mindre.

Vedrørende «vurdering etter plan-og bygningslova»

I denne delen av vedtakene kommunen gjør er det mye bruk av standard tekster.

I de to sakene vi fant (nevnt ovenfor) konkluderer Rådmann og Teknisk sjef ut ifra dette at føresegnene i Kommuneplanen må være retningsgivende og **«må setja grenser for og leggja føringar for kor stort ein kan byggje i strandsona i LNF-område der det i utgangspunktet er byggjeforbod».**

Det fremkommer som en noe vilkårlig saksbehandling når det blir slik at Kommunen i mars 2019, (søknad Gbnr 1/30) mente dette, mens den nå vil se helt bort frå denne tanke.

Vedtaket i vår sak sier at «Leiar forvaltning meiner likevel at i strandsona i områder der hytter ikkje er tillate, ikkje kan vere så stor som 90 m2 der tiltaket er mindre enn dette i utgangspunktet.» Her går, som vist ovenfor, leder forvaltning på tvers av hva rådmann og teknisk sjef finner naturlig. Leder forvaltning begrunner dette med at «når det er differensiert på tiltak i og utanfor strandsona i kommuneplanen, så kan ein ikkje tillate same storleik som for hytter som er lovlege.» Vi minner her om at dette også var gjeldende på samme måte når rådmann og teknisk sjef, som referert ovenfor, uttalte at Kommuneplanen burde være retningsgivende. Vi minner i denne sammenheng igjen om at vår søknad gjelder for en hytte på 90 m2, hvilket er det samme som Kommuneplanen aksepterer i strandsonen.

Leder forvaltning sier videre: «Det er sjølvsagt ein grunn til at ein har sett ei grense for bruksareal i strandsona, og ein ynskjer ikkje store og dominerande fritidsbustadar i eit område som i utgangspunktet skal vere fritt for tiltak. Kommunen har difor hatt ein praksis på at ein får byggja opptil 75 m2 , eller like stort som opprinneleg der hytta er større enn 75 m2.»

Det leder forvaltning her unnlater å si med hensyn på praksis er at betegnelse brukt ved angivelse av størrelse på tiltak da har vært BYA.

Videre sier vedtaket: «Leiar forvaltning finn at eit utviding til 90 m2 vil setja føremålet med pbl. § 1-8 og kommuneplanen vesentleg til side.» Vi stiller i denne forbindelse igjen spørsmål ved hvor godt leder forvaltning har satt seg inn i saken.

Saksbehandler har med sin leders velsignelse beskrevet dette som at *fritidsbustaden vil verta meir tilbaketruken frå sjø og eit tilbygg i bakkant vil difor ikkje gjera fritidsbustaden meir privatiserande.* Kommunens kultursjef sier at «*dette tiltaket vil ikke øke privatisering av strandsonen siden bebyggd område nærmest fremstår som en justering av dagens bebyggelse.*»

Vi kan i tillegg minne om at også den del av eksisterende hytte som er tenkt revet er nærmere sjøen enn der nytt tilbygg er tenkt å komme. Vi vil riktig nok ha en økning i areal for hytten, men det er kun på flyfoto dette eventuelt vil kunne ses.

Hvordan kan leder forvaltning mene at dette vil sette formålet med pbl. § 1-8 vesentlig til side?

Leder forvaltning sier videre: «Ein kan likevel vera positiv til ei viss utviding. Ei grense på 75 m2 er då rimeleg i høve den seinare praksisen i kommunen.»

Vi vil understreke at det er kommunens praksis og retningslinjer vi må kunne forholde oss til. Ikke hva enkeltpersoner finner å kunne mene fra uke til uke. Den praksis det refereres til her mener vi ikke er riktig selv om vi vil kunne leve med den om den gjennomføres fullt ut (inkluderer fullt BYA), men den er i hvert fall ikke brukt i det området vårt tiltak kommer i.

Hva leder forvaltning mener er «rimelig» er en beskrivelse vi også finner det vanskelig å forholde oss til. Dette er ren synsing hun ikke kan forankre og som fremstår som del av en nødløsning for å kunne tilfredsstille Fylkesmannens uttalelse.

Hva ligger så i det følgende hun sier? «**I utgangspunktet skal då terrasse reknast med.** Om ein gjer det i dette tilfellet vil ein ende opp med eit mindre areal enn eksisterande. Dette kan synast urimeleg. Leiar forvaltning meiner det vil vera fornuftig om ein ser vekk frå terrassen og godkjenner eit maksimalt bebyggd areal på sjølve fritidsbustaden på 75 m2. Ein vil då få eit auke i areal på 6 m2 , då fritidsbustad og anneks i dag er 69 m2 .»

Om vi forstår dette riktig så mener leder forvaltning, i motsetning til ellers i brevet, at en her i utgangspunktet må regne BYA på terrassen med, men altså kun der dette slår ut i søkers disfavør. Vi skjønner ellers ikke hvordan leder forvaltning kommer frem til det svaret hun får i sitt «regnestykke».

Leder forvaltning omtaler så alternativet som innebærer riving av hele bygningsmassen og bygging av ny hytte. Vi merker oss at det nå brukes 94 m² som mål på bygning.

Hun begrunner her et eventuelt fremtidig avslag med «at ein bygningskropp på 94 m² vil vera mykje meir dominerande enn ein bygningskropp på 75 m² + terrasse. Terrasse er eit tiltak som er lågare enn ein fritidsbustad i seg sjølv. Ein må leggje vekt på estetikk, ikkje berre storleik i strandsona. Terrassen til tiltakshavar er stor og dominerande. Men likevel ikkje like dominerande som eitt tilbygg på tilsvarande areal ville vore. Ein terrasse vil som hovudregel vera mindre ruvande enn eit tilbygg.»

Vi registrerer en sammenblanding her. Det kan ikke være tvil om at hytten uten terrasse vil være bedre estetisk enn med terrasse. Når så tilbygget er ment å komme i bakkant av hytten og knapt nok vil bli lagt merke til fra sjøsiden ser vi ingen logikk i det leder forvaltning skriver. Ord som *dominerende* og *ruvende* blir fullstendig malplasserte i denne sammenheng. Igjen må vi minne om at vi kun har søkt om en hytte på 90 m² BYA og at vi ikke har til hensikt å søke om noe større enn dette.

Med tanke på hva hun sier om hva som blir mest dominerende av terrassen eller et påbygg legger vi inn et bilde av hytten. Påbygget vil erstatte dagens bod (grønn i bakkant av hytten) og bakerste del av påbygg vil komme nærmere hytten enn i dag. At et påbygg som her forklart i bakkant av hytten kan bli mer dominerende enn terrassen som vist blir da for oss en gåte.



Leder forvaltning skriver videre: «Ein terrasse vil som hovudregel vera mindre ruvande enn eit tilbygg. Det er det som er grunnen til **at ein som utgangspunkt ikkje reknar med terrassen sitt bebygde areal når ein skal vurdera storleiken ein kan tillate i ved riving og attreising**. Det må vera sjølvne bygningskroppen som vurderast.»

Her legger leder forvaltning inn kriterier kommunen ikke tidligere har brukt. Til tross for at saksbehandler har sagt og skrevet at det er BYA som legges til grunn hevdes likevel det motsatte. Det er skremmende å bli møtt med en slik innstilling og vilkårlig behandling av en leder i en kommunal etat.

I tillegg skriver leder forvaltning lenger oppe i brevet: «Leiar forvaltning finn at eit utviding til 90 m² vil setja føremålet med pbl. § 1-8 og kommuneplanen vesentleg til side. Ein kan likevel vera positiv til ei viss utviding. Ei grense på 75 m² er då rimeleg i høve den seinare praksisen i kommunen. **I utgangspunktet skal då terrasse reknast med.**

Hva er det egentlig leder forvaltning mener om når og hvor terrassen skal regnes som BYA?

Med hensyn på terrassen ved annekset så ser leder forvaltning ingen grunn til å regne med denne selv om denne er del av BYA på tomten. Fordi den ikke kan ses! Fra hvilken vinkel skal den være synlig for at den skal regnes med?

Igjen setter leder forvaltning nye kriterier for hva som skal gjelde. Vi minner igjen om at det er tydelig at praksisen det blir vist til holdt seg til offisiell betydning av BYA, men at leder forvaltning nå innfører nye begrep. Det blir merkelig når kommunen har som praksis å forholde seg til BYA – et godt beskrevet begrep - men nå tøyser denne praksisen ved å måtte se hva BYA består av eller hvor godt det er synlig. Hvordan vil leder forvaltning forklare hvordan dette i fremtiden skal behandles?

I beskrivelsen av BYA sies det ikke noe om hvor synlige bygningsmassene skal være.

Sammenlignbare saker

Leder forvaltning viser videre til at «Det må leggjast vekt på at naboeigedomen, gnr. 1 bnr. 30 i 2019 (delegasjonssak 2016/19) fekk avslag på å byggje tilbygg til sin fritidsbustad då samla areal på hytte og anneks i den saka ville verta 98 m². Opprinneleg er denne fritidsbustaden og anneks 75 m² til saman. Desse eigedomane er relativt like, og det vil vera urimeleg om ein skulle gje løyve i denne saka, når ein ikkje gav det på naboeigedomen.»

Til dette er å si at på naboeiendommen ble det søkt om å bygge ut til 98 m². Dette er 8 m² mer enn det rådmannen i hans «saksutgreiing» til teknisk utval mente en kunne akseptere når en anså Kommuneplanens arealangivelser som retningsgivende. I tillegg ble det søkt om et påbygg på sjøsiden/mot sjø som ville «føre til endå sterkare siluettverknad mot sjø».

Det var følgelig ikke mulig for kommunen å gi dispensasjon til dette tiltaket.

Vi har søkt om de antall m² (90) som rådmannen i behandlingen av nevnte sak, mener er akseptable når en bruker Kommuneplanen som retningsgiver. I tillegg kommer vårt tilbygg i bakkant (sett fra sjøsiden) av eksisterende bygningsmasse.

Sammenligningen som gjøres blir følgelig i høyeste grad urimelig! Å sammenligne disse to søknadene skulle i utgangspunktet ikke være mulig.

Når leder forvaltning som her åpner for å sammenligne saker behandlet i kommunen og således åpenbarer et likebehandlingsprinsipp så setter vi pris på det. Vi tar da for gitt at dette må gjelde begge veier. Vi legger følgelig her inn dispensasjonsvurderingen vi finner i den ene av de to sakene brukt som utgangspunkt i vår søknad.

Vi nevner at bakgrunnen for å gjøre dette er at dispensasjonsvurderingen i den saken konkluderer med at det gis dispensasjon som muliggjør et påbygg på 30 m². Det er anført fra søker at bakgrunnen for antall m² er at en da holder seg innenfor arealgrensene satt i Kommuneplanen.

Frå Teknisk sjef (Bjørn Bruaset) og Seksjonsleiar (Bjørn Tone Vikshåland) i Kommunen uttales det vidare at slike tiltak stiller Kommunen seg generelt sett positive til «på eksisterande fritidseigedomar som ligg i LNF-områder og i strandsona, så lenge ein held seg til arealgrensene som er sett i kommuneplanen. I dette høvet skal det oppførast eit tilbygg, kor det samla bruksareal vil haldast til 75 m² bruksareal. Etter kommuneplanen punkt 6.3.3 er det maksimale arealet i strandsona 75 m² BRA, der hytter er tillate.»

For å muliggjøre sammenligningen minner vi i denne sammenheng om at i revidert Kommuneplan 25.09.18 er de omtalte arealer på 75 m² BRA endret/økt til 90 m² BYA, noe vår søknad bygges på.

«Dispensasjonsvurdering:

Omsøkt tilbygg til fritidsbustad skal gjerast på ein eigedom som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen, i tillegg til at tiltaka vil vere i strid med forbodet mot tiltak langs sjø og vassdrag etter pbl. § 1-8. Det er med det søkt om dispensasjon med følgjande grunngjeving:

- *Tilbygget vil ikkje gje endringar i tilkomst eller allmenn ferdsel. Det vil heller ikkje påverke landbruksinteresser.*
- *Tilbygget kjem på eksisterande terrasse, og skal følgje eksisterande terreng.*
- *Tilbygget er ynskjeleg for å få meir plass til overnattingsgjester, og gjere ei modernisering for å få toalett innandørs.*

Etter pbl. § 19-2, 1. og 2. ledd kan kommunen gje dispensasjon "dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse" ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere "klart større" enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter ordlyden i § 19-2 må dispensasjon sjåast som eit snevert unntak. Dette må sjåast i samanheng med at hensikten med forbodet i pbl. § 1-8 og LNF-føremålet i kommuneplanen er å ivareta allmenta sine ferdsel- og friluftsiinteresser, og å unngå privatisering i strandsona. Først blir det ei vurdering om omsyna bak pbl. § 1-8 og LNF-føremålet i arealdelen av kommuneplanen blir "vesentlig tilsidesatt" om det blir gitt dispensasjon til oppføring av tilbygg til fritidsbustad.

Tilbygget skal oppførast på ein eksisterande fritidseigedom som ligg i LNF-område i strandsona. I denne samanhengen er det vesentleg å påpeike at det aktuelle området er godt utbygd med andre fritidsbustadar og naust, og i tillegg ligg det eit område avsett til naust rett ved sidan av eigedomen. Etter ei vurdering kan ein då ikkje sjå at det vil føre til ei ytterligare, vesentleg tilsidesetting av omsyna bak pbl. § 1-8 og LNF-føremålet i kommuneplanen å føre opp eit tilbygg her.

Kommunen stillar seg generelt sett positive til tiltak på eksisterande fritidseigedomar som

ligg i LNF-områder og i strandsona, så lenge ein held seg til arealgrensene som er sett i kommuneplanen. I dette høvet skal det oppførast eit tilbygg, kor det samla bruksareal vil haldast til 75 m² bruksareal. Etter kommuneplanen punkt 6.3.3 er det maksimale arealet i strandsona 75 m² BRA, der hytter er tillate.

Ei slik utbygging som omsøkt førar til gradvis privatisering av strandsona, som skal vere eit område fritt for allmenta til å ferdast og opphalde seg i. Det er likevel grunn til å modifisere verknaden eit tilbygg vil ha, alt etter kor det vert oppført. Som nemnt er området godt utbygd med andre fritidsbustadar og naust, og det er i området fleire tiltak som ligg like nært sjøen som den aktuelle fritidsbustaden, eller nærare. Tilbygget skal også i oppførast delvis i forkant av fritidsbustaden og ved sida, mot nordvest. Utvidinga blir likevel ikkje på ein måte som gjer at fritidsbustaden kjem nærare sjøen, då søraustre hjørnet av fritidsbustaden er det som ligg nærast sjøen, og framleis vil vere det. I forkant av fritidsbustaden er det allereie ein terrasse, som ein skal byggje litt ut på, for å få til ei innvendig trapp til tilbygget. Tilbygget innskrenkar med det ikkje moglegheita for allmenta til å ferdast langs strandlinja i forkant av fritidsbustaden.

Etter ei samla vurdering finn ein då at ytterligare tiltak i form av eit tilbygg på fritidsbustaden ikkje kan vurderast å ha negativ verknad på strandsona eller LNF-føremålet.

Etter ei heilskapleg vurdering finn teknisk sjef at "fordelene er klart større enn ulempene" og stillar seg positiv til at det kan gis dispensasjon frå pbl. § 1-8 og LNF-formålet i kommuneplanen til å oppføre eit tilbygg til omsøkt fritidsbustad.»

Vår første kommentar her er at denne vurderingen/beskrivelsen også kunne vært gjort med bakgrunn i vår søknad. Vi vil imidlertid påpeke at for alle punktene som legges til grunn i denne vurderingen så vil vårt tiltak komme betre ut enn det tiltak som her er søkt om.

1. Det er ca sytti meter mellom grensene for dette og vårt tiltak. Begge vil følgelig falle inn under samme beskrivelse med hensyn på omtalen av området rundt.

Vårt tiltak kan følgelig ikkje komme dårligere ut her enn Gbnr 1/21.

2. Tilbygget her (Gbnr 1/21) er på 30 m² og har minimum 4 m ny vegg mot sjøsiden. I tillegg godkjennes at et uthus på 19 m² BYA blir stående. Dette innebærer at denne tomten fikk godkjent å ha et BRA/BYA på (75+19=94) m² mens «grensen» fortsatt var 75 m². At det legges inn en forutsetning med hensyn på hva uthuset skal brukes til endrer ikke dette. Sett i lys av at vurderingen gjøres med tanke på privatisering av strandsonen er ikke kva bygningen brukes til avgjørende, men om den står der eller ikkje.

Vårt tiltak vil i forhold kun innbære ca 21 m² nytt areal som knapt nok vil kunne skimtes fra sjøsiden. I tillegg fjernes eldre tilbygg (delvis mot sjøsiden) som del av tiltaket.

3. Det fremholdes at tilbygget på Gbnr 1/21 ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygg og med det ikke innskrenker muligheten for allmennheten til å bevege seg langs strandlinjen i forkant av fritidsboligen.

Vårt tiltak vil knapt nok kunne ses av allmennheten som eventuelt vil bevege seg langs strandlinjen i forkant av fritidsboligen og heller ikke være til hinder for noe som helst.

For sammenligningens skyld oppsummerer vi som følger:

- Begge søknader gjelder tilbygg til eksisterende hytter.
- Begge hyttene ligger i LNF-område i Kommuneplanen og i strandsonen hvor det kreves dispensasjon fra byggeforbudet i pbl.
- Begge søknader gjelder bygging opptil grensen for det gjeldende Kommuneplan har som grense for fritidsboliger i strandsonen for område der fritidsboliger etter kommuneplanen er tillatt.

Vi finner følgelig at når tiltaket på Gbnr 1/21 med ovenstående begrunnelse gis dispensasjon som søkt om, så vil det være svært urimelig å ikke også gi dispensasjon relatert til vårt tiltak.

I henhold til ovenstående ber vi på en ny behandling av vår dispensasjonssøknad.

Mvh Linda og Sigmund Almås