

Vestby kommune
Postboks 144
1541 VESTBY

e-post: post@vestby.kommune.no

Sarpsborg 1.02.2019

Deres ref.
17/02483

Vår ref.
/YR 154950/11583

Ansvarlig advokat
Yngve Romsvik

**KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKANAD OM ETTERFØLGENDE
GODKJENNELSE AV TILBYGG MV. – BRÅTEBUKTVEIEN 31 –
HVIDSTEN**

Jeg viser til kommunens avslag på søknad om etterfølgende dispensasjon for flere forskjellige byggetiltak på fritidseiendommen Bråtebuktveien 31 i Hvidsten.

Avslaget er gitt i vedtak 11. januar 2019 i sak 17/02483. Denne klagen er dermed rettidig.

Tiltakshaver Bente og Gunnar Rusten har i anledning avslaget tatt kontakt med undertegnede for å gjennomgå kommunes vedtak og utforme en forvaltningsklage.

Kommunen har vurdert samtlige tiltak som helt «nye» tiltak uten å vurdere hvilken bygningsmasse som tidligere var lovlig oppført på eiendommen. Som jeg kommer tilbake til nedenfor, er mange av de omsøkte tiltakene i søknaden oppført lovlig eller er en erstatning for tidligere lovlig bygningsmasse.

Det er dette som utgjør hovedinnvendingen mot kommunens avslag.

Saken er omfattende – og kommunens vedtak er på hele 12 sider. Det har ikke vært mulig å skaffe all nødvendig dokumentasjon knyttet til historisk bygningsmasse innenfor klagefristen. Jeg sitter heller ikke på komplett saksmappe – slik at det uansett ikke ha vært mulig med en full gjennomgang av saken.

For ordens skyld ber jeg derfor om innsyn i alle saksdokumentene. De kan sendes til mitt kontor pr. vanlig post – evt. e-post til yngve@adv-bs.no om det er enklere. Jeg ber også om at eventuelt eldre reguleringsplaner for området oversendes.

Ut i fra en foreløpig gjennomgang av saken – har jeg følgende bemerkninger.



**BJØRGE-
SKAARAAS
& CO AS**

Advokatfirmaet
Bjørge-Skaaraas & Co AS

Postadresse:
Postboks 444, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse:
Torvet 4, 1707 Sarpsborg
Telefon: 69 16 23 23
Telefaks: 69 16 23 20
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Klientkonto: 1020.28.58002
Driftskonto: 1020.28.57871

Advokat Helge Skaaraas (H)
Advokat Per Bjørge
Advokat Bente Strømsæther
Advokat Øystein Horntvedt
Advokat Yngve Romsvik
Adv. flm. Kjetil Linde Holo
Adv. flm. Sarah M. Didriksen

(H): Møterett for Høyesterett



Reguleringsmessig status.

Kommunen har avslått søknaden med grunnlag i både byggeforbudet i kommuneplanens arealdel (§ 11) og reguleringsplanen for Strandåsen (§ 3) – begge på 50 meter fra sjøen.

Det er nok riktig at «nye» tiltak vil være i strid med byggegrensen i reguleringsplanen. Den aktuelle eiendommen ligger imidlertid utenfor planavgrensningen i plankartet til kommuneplanens arealdel. Jeg kan derfor *ikke* se at noen av tiltakene skal være avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen.

Dispensasjonsvurderingen må etter mitt syn derfor utelukkende gjøres opp mot byggeforbudet i reguleringsplanen for Strandåsen – vedtatt 10. oktober 2005.

Dispensasjonsvurdering – rettslig utgangspunkt.

Ingen har rettskrav på å få dispensasjon. Dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt etter plan- og bygningsloven § 19-2, skal imidlertid kommunen ha en saklig grunn for å avslå.

Vilkårene for dispensasjon er todelt. Først må det gjøres en vurdering om tiltakene det søkes om dispensasjon fra – blir «vesentlig tilsidesatt». En må da spørre seg om hva formålet med forbudet var da reguleringsplanen ble vedtatt (2005). Det ligger i orden at det skal en viss terskel til for at dette kriteriet *ikke* skal være oppfylt.

Det er imidlertid ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon at hensynene *ikke* blir «vesentlig tilsidesatt», fordelene med å innvilge dispensasjon må i tillegg være «klart større enn ulempe».

Tilbygg.

Kommunen har lagt til grunn at tilbygget medfører en økning av bebygd areal (BYA) på totalt 27 m². Rusten mener det reelle tallet er 24 m² – ettersom tilbygg på 4,3 m² ble godkjent i 1977, jf. redegjørelse til Rusten i brev 30. september 2018. Dette er illustrert på byggetegning A20-3.

Utvidelsen av fasaden mot sjøen er dermed ganske så marginal (ca. 1,5 meter).

Tilbygget ble bygget i 1996 i forbindelse med at det ble bygget «snurredass». Det ble da bygget bad, toalett og nytt entré – i all hovedsak på hyttas østside slik at tilbygget ikke er synlig fra sjøen. Senere (2011) ble det også lagt inn vann- og avløp til eiendommen.

Jeg kan ikke se at tilbygget i praksis har noen negative konsekvenser for omgivelsene – i tillegg har tilbygget gjennom over 20 år uansett blitt en del av det etablerte landskapsbilde. Når byggeforbudet i reguleringsplanen ble vedtatt (2005), var også bygget allerede oppført.

Normalt ville det også blitt gitt dispensasjon den gangen dersom det hadde blitt omsøkt samtidig med tilknytningen til VA-anlegget. Jeg viser blant annet til byggesak for Bråtebuktsveien 25 (sak 12/1171), hvor det ble innvilget dispensasjon til «bad, toalett og ny entré».



Rusten har imidlertid ikke fått innvilget en kvadratmeter dispensasjon som følge av tilknytningen til VA-anlegg.

Brygge/stupebrett.

Det har siden byggeåret alltid vært en brygge tilknyttet eiendommen på omsøkte sted. Dette flybilde er fra 1950 (hentet fra finn.no) og viser tydelig en brygge.



Bryggen som Rusten nå søker om er faktisk *mindre* i utstrekning enn den opprinnelige. Omkringliggende brygger er større og mer privatiserende. Uansett er det ingen ferdsel kysten på dette strekket på grunn av det bratte terrenget.

Under henvisning til «gjenoppsettshensynet» - mener jeg kommunen kan innvilge dispensasjon. Det er uansett ikke grunnlaget for å hevde at hensynene blir «vesentlig tilsidesatt» slik kommunen har lagt til grunn.

Underetasje/kjeller.

Utvidelsen av kjelleren er på 3,4 m² – og stikker utenfor tilbygget, men ligger under terrassen. Den har derfor ingen praktiske negative konsekvenser for omgivelsene. Jeg har derfor vanskelig for å følge kommunen når den konkludere med at hensynene bli «vesentlig tilsidesatt» også her.

Bod/uthus og lekestue.

Boden/uthuset er trolig fra byggeåret og dermed lovlig. Det er derfor ikke adgang til å kreve at dette omsøkes.

Lekestuen er fra midten av 1970-tallet. Dersom dette skal vurderes som et helt nytt tiltak, er det lite å utsette på kommunens vurdering. Rusten synes imidlertid det er strengt å kreve en lekestue (4 m²) revet etter at den har stått der i snaut 50 år.



Det har neppe noen som helst konsekvenser for omgivelsene at den blir stående.

Terrasseareal.

Terrassen er også vurdert som et helt nytt tiltak. Faktum er imidlertid at terrassen hviler på en opprinnelig terrassefront av granitt. Den har med andre ord vært der helt siden byggeåret (1934). Selv om plattingen med tiden er skiftet ut – kan jeg ikke se at utskiftning av platting utløser krav om søknadsplikt.

Uansett skulle det vært vektlagt i dispensasjonsvurderingen at det helt siden byggeåret har vært platting/ute plass rundt hytta.

Gebyr.

Kommunen har krevd kr.99.800 for å behandle søknaden. Det er urimelig høyt og trolig i strid med selvkostprinsippet. Det er heller ikke lov å kreve gebyr for tiltak som kommunen uriktig har krevd søknad for.

Dette kommer jeg tilbake til siden.

* * *

Vi tar sikte på å komme med en supplerende redegjørelse etter at Rusten har gjennomgått all historisk dokumentasjon knyttet til tidligere lovlig bygningsmasse, og kommunen har oversendt saksdokumentene.

Jeg har forstått det sånn at kommunen ikke har vært på befaring på eiendommen. Det kan derfor være et alternativ å gjennomføre en befaring med kommunen på eiendommen – hvor Rusten kan påvise de enkelte tiltakene og forklare/presentere dokumentasjon knyttet til når de ble oppført.

Med vennlig hilsen
Bjørge – Skaaraas & Co AS


Yngve Romsvik
advokat

yngve@adv-bs.no

Kopi: Klient.