

9.januar 2019

KLAGE PÅ VEDTAK – SAKSNR 18/00060

gnr 56 bnr 589 – Fjordveien 18 B– Vestby kommune – tiltakshaver Jon Vegard Kobberdal

Jeg viser til Vestby kommunes avslag på byggesøknad innsendt 15.januar 2018.

Det klages på to forhold:

- 1) Det klages på avslag av byggesøknad. Tiltakshaver mener kommunen har unnlatt å imøtekomme ønske om nødvendig dialog underveis i prosessen og dette har direkte konsekvens for avslaget. Kommunen har skriftlig bedt tiltakshaver omprosjekttere og følge fylkeskommunens tilbakemeldinger. Kommunen har videre gitt muntlig konkret signal om at de ville følge fylkeskommunens anbefaling forut for revidert innsendelse 28.sept. I stedet for å følge fylkeskommunens anbefaling av tiltaket, har kommunen valgt å se bort fra anbefalingen og avslått dispensasjonssøknaden vedrørende plassering og møneretning. Selv om fylkeskommunen bare er en høringsinstans, har kommunen konsekvent vist til denne i sin saksbehandling frem til siste innsending av revidert prosjekt.
- 2) Det klages på saksbehandlingsgebyret. I perioden fra innsendt byggesøknad 15.januar til varsel om avslag 8.august den første tilbakemeldingen, gav ikke kommunen varsel om at det var behov for å søke dispensasjon i forhold til møneretning og lekeplasser. Krav om dispensasjon ble fremsatt 8 måneder etter at komplett søknad var mottatt. Vi mener kommunen ved å unnlate å gi nødvendig informasjon, av denne grunn har oversittet sine frister og ikke er berettiget saksbehandlingsgebyr.

Det er etterhvert en omfattende mengde saksdokumenter. I siste del av klagen er det satt opp en kronologisk oversikt over saksgangen. Klager har gjort et utvalg av vedlegg for å begrense saksdokumenter. Alle punkter i oversikten kan dokumenteres og vedlegg ettersendes dersom klagebehandler mener det er behov for dette.

Vi mener kommunens avslagsdokument langt på vei er en god beskrivelse av saksgangen og vi søker å unngå å gjenta saksopplysninger vi mener er beskrevet i avslaget.

Vedlegg 9A og 9B er sentral dokumentasjon som vi ber blir lest ved gjennomgang av klagen. Øvrige vedlegg har mer orienterende karakter.

GRUNNLAG FOR KLAGE

Handlet i god tro

I tiden fra tomtefradeling startet i 2011, frem til kommunens krav om dispensasjon 8. aug 2018, har tiltakshaver handlet i god tro på at tiltaket var innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.

Dialogmøte avslått

Tiltakshaver legger til grunn at kommunen i perioden fra 20.februar frem til avslag 19.desember har fått gjentatte henvendelser fra tiltakshaver med ønske om dialogmøte for å få vurdert hvordan kommunen blant annet mente prosjektet burde tilpasses terreng. Fylkeskommunen var positiv til slik dialog, men Kommunen avsto dialogmøte.

Vi mener det er i strid med god skikk og forvaltningsloven å avslå slik dialog og ønsker dette vurdert av Fylkesmannen som del av klagen.

Mangelfull informasjon

Kommunen har ved første oversendelse til Fylkeskommunen, ved avdeling for bevaring av nyere tids kulturminner, 31.jan 2018, påpekt av prosjektet vil fremstå dominant i forhold til omkringliggende bebyggelse og at eiendommen har svært skrånende terreng. Kommunen opplyste at det vil være best å oppfordre søker å omprosjekttere. Kommunen viste ikke i denne omgang til eventuelle behov for dispensasjoner fra reguleringsplan eller kommunale bestemmelser.

Ved kommunens anmodning om omprosjektering, 20.april 2018, ble det heller ikke opplyst behov for å søke dispensasjoner. Det ble vist til Fylkeskommunens innspill i saken og det ble anmodet å følge disse anbefalingene.

Tiltakshaver antok at tiltaket var innenfor gjeldende regulering da de fulgte kommunens oppfordring om omprosjektering. Uten dialogmøte var det vanskelig å forstå hva kommunen ville kunne tillate av endringer, ettersom prosjektet allerede var antatt som innenfor reguleringsbestemmelsene i forhold til blant annet høyder og møneretning. Ved revidert innsendelse 3.juni 2018, har tiltakshaver derfor gitt grundig informasjon om valgte løsninger i forhold til de skriftlige anbefalinger som var gitt av fylkeskommunen. Møneretning og plassering ble i det vesentlige opprettholdt, men huset ble senket i terrenget for å ta opp mer terrengtilpasning på baksiden, slik man antok kommunen var mest opptatt av å unngå for høye forstøtningsmurer foran huset.

Den 8.august gav kommunen varsel om avslag og opplyste at valgt møneretning ville være i strid med reguleringsbestemmelsene. Det ble samtidig gitt beskjed om at det måtte sendes dispensasjonssøknad i forhold til lekeplasser. Vedtak om innskjerping av reglene for lekeplasser i forhold til kommuneplanens krav, ble vedtatt i kommunen 18.des 2017, men var ikke kjent for tiltakshaver før 8.august. Det anmodes også om omprosjektering for å følge fylkeskommunens uttalelse.

Tilbakemeldingene var av en slik karakter at tiltakshaver igjen kontaktet kommunen og fylkeskommunen med ønske om et dialogmøte for å avklare hva som ville være en akseptabel utforming og plassering.

Tiltakshaver avholdt deretter dialogmøte med Fylkeskommunen, ved seksjon for bevaring av nyere tids kulturminner, som er rådgivende organ for kommunen angående bevaringsområdet i Hvitsten. Kommunen valgte å ikke delta i dialogmøtet.

Eier av det bevaringsverdige huset i Strandveien 25 deltok i møtet, ettersom ivaretagelse av dette huset var vesentlig i fylkeskommunens vurdering.

Dialogen med fylkeskommunen konkluderte med at plasseringen av huset var god, spesielt med tanke på bevaringshensyn for huset i Strandveien 25, og terrengtilpasningene var akseptable.

Dialogen konkluderte videre med at det var ønskelig å redusere bygningsvolumet ved å trekke tverrfløyen i vest inn til vegglivet og således oppnå Fylkeskommunens tidligere innspill om arkitektonisk uttrykk.

Fylkeskommunen anbefalte deretter tiltaket, dersom det ble sendt inn revidert forslag i tråd med forslaget.

Feil signaler forut for revidert innsendelse 28.september

Dagen etter dialogmøtet med fylkeskommunen, forut for omprosjektering startet, kontaktet tiltakshaver kommunens saksbehandler Cecilie Foss på telefon. Saksbehandleren bekreftet at hun hadde snakket med Fylkeskommunen ved Sisse Riibe. På tiltakshavers spørsmål om hva kommunen mente om terrengretning og husets plassering i forhold til møneretning, ble det gitt muntlig beskjed om at det ikke var nødvendig å tenke på dette «når det nå går mot en løsning». Det siste ble oppfattet som et klart signal om at kommunen ville følge fylkeskommunens anbefaling, også nær det gjaldt møneretning og plassering. Dette ble derfor lagt til grunn for det innsendte reviderte forslaget.

Avslag på dispensasjon i forhold til plassering og møneretning

Når kommunen skal vurdere om det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon fra en bestemmelse, skal det i hovedsak avveies om fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene ved å fravike regulering og planbestemmelser.

I denne saken mener vi kommunens avslag, begrunnet byggets plassering og møneretning, baseres på feil avveining av fordeler og ulemper. Vi har ved revidert innsendelse 19.juni gitt utfyllende argumentasjon på hvorfor vi mener kommunen bør godkjenne plasseringen av huset.

Fylkeskommunen ble i dialogmøtet bedt om å vurdere disse avveiningene mellom å foreta terrengtilpasninger opp mot en plassering foran det bevaringsverdige huset i Strandveien.

Fylkeskommunen konkluderte på samme måte som tiltakshaver. Når huset etter første omprosjektering ble lagt lavere i terrenget, var det en fordel at det i minst mulig grad skjermet for fasaden og hagen til Strandveien 25.

Når det gjelder utfyllende argumentasjon om avveining av fordeler og ulemper ved plassering, viser vi til vedlegg 9 A og B som fulgte revidert prosjekt 19.juni. Vi vil bre kort gjengi noen av argumentene;

- Terrengfallet i hele denne delen av bevaringsområdet er betydelig. Av denne grunn er mange, både nye og historiske bygninger, plassert på oppfylte terrenghyller. Det er et fåtall av bygningene som har kjelleretasje. Eiendommen i Fjordveien 18B har allerede

en slik terrengterrasse fra gammelt av. Trolig opparbeidet som en del av hageanlegget i Strandveien 25. Denne terrassen vil utvides og gi flat tomt som passer for området og for byggetiltaket.

- Etter omprosjektering innsendt 19.juni, er huset senket i terrenget. Terrengtilpasningen er dermed i det alt vesentlig tatt opp bak huset.
- En alternativ plassering av bygget vil fungere fint for tiltaket isolert sett, men kan vesentlig forringe opplevelsen av det bevaringsverdige huset i Strandveien 25, som eiendommen ble fradelt fra i 2012. Dette synspunktet støttes av Fylkeskommunens fagavdeling for bevaring av nyere tids kulturminner i deres siste vurdering av omprosjektert tiltak innsendt 28.sep 2018.
Det vises for øvrig til merknad inngitt av eier av Strandveien 25, som fulgte revidert søknad 28.sep, men som er utelatt behandlet i kommunens avslag. Vedlegg 15
- Hovedmøneretning skal etter reguleringsbestemmelsene følge hovedterrenget. Hovedterrenget sett fra Strandveien til Fjordveien, har et større fall i den møneretning som er valgt. Det er grunnen til at vi helt fra 2011 har prosjektert ut fra dette prinsippet. Kommunen har først den 8.august kommet med informasjon om at den mener terrengfallet på eiendommen gir behov for dispensasjon for valgt møneretning. I samtale med kommunens saksbehandler 29.august ba vi om informasjon om kommunens vurdering av hva som er hovedterreng i dette området og hvordan de mente huset kunne ligge i fht dette. I denne samtalen ble det opplyst at det ikke var nødvendig å vurdere dette «nå som dette går mot en løsning» (saksbehandlers utsagn basert på hennes samtale med Fylkeskommunen.

Av kommunens vurdering i avslaget, leser vi at det er lagt større vekt på terrengtilpasning, enn til forholdet til det bevaringsverdige huset i Strandveien 25. Vi mener det bør være motsatt og dette er også fylkeskommunens anbefaling.

Vi har gjentatte ganger ønsket en konkret tilbakemelding fra kommunen på hva de anser som en akseptabel plassering av huset. Når de hele tiden har henvist til å følge fylkeskommunens anbefaling, er det vanskelig å forstå hvorfor kommunen lander ned på en annen konklusjon i sin avveining av disse to forholdene og dermed avslår dispensasjon.

Tidsfrister

Vi mener saksbehandlingstiden har blitt svært langdryg ettersom kommunen ikke etterkom ønske om dialog tidlig i prosessen. Vi mener det må legges til grunn at det gikk 8 måneder fra innsendt byggesøknad før kommunen gav beskjed om behov for dispensasjon fra regulering og kommunale planbestemmelser. Etter bygningsloven skal saksbehandlingsgebyr reduseres med 25% for hver uke tidsfrist overskrides. Vi mener kommunens frist for å gi slik saksopplysning utløp etter 15 uker (12 uker + tiden saken var hos Fylkeskommunen), den 7.mai. Kommunens gebyr skal etter vår mening reduseres eller helt bortfalle dersom vedtak om avslag blir stående.

OPPSUMMERT

Kommunen har brukt 8 mnd fra komplett registrert byggesøknad før det varsles behov om dispensasjon i forhold til lekeplasser og møneretning.

Vi mener derfor gebyret skal frafalles og ønsker dette vurdert i forhold til gjeldende lovverk.

Etter at kommunen gjennom hele prosessen ba søker om å følge fylkeskommunens anbefalinger, avholdt tiltakshaver møte med fylkeskommunen og de konkluderte at de ville anbefale det reviderte prosjektet. Kommunen bekreftet deretter muntlig at de ikke trengte noen ytterligere drøfting. Det var tiltakshavers klare oppfatning at kommunen ville følge anbefalingene fra den faginstans de hele tiden hadde vist til. I sitt avslag ser kommunen bort fra dette og gir heller ingen mulighet for videre dialog før de avslår tiltaket og utsteder byggesaksgebyr.

Vi mener det er godt dokumentert at de fleste husene i denne delen av bevaringsområdet er bygget på opparbeidede terrengterrasser og at dette vil fungere fint også i dette tilfellet. Det er også dokumentert at flere av husene i linjen fra Strandveien ned til fjorden har møneretningen den samme veien som det ønskte byggetiltaket.

En annen plassering vil gi klare ulemper for det bevaringsverdige huset i Strandveien 25, som eiendommen er fradelt fra i 2012.

Vi mener de samlede fordeler ved plasseringen er større enn ulempene. Dette støttes av Fylkeskommunen. Vi mener derfor dispensasjon fra kravet til møneretning bør kunne innvilges.

Kronologisk oversikt og vedlegg

Dato	Vedl	Beskrivelse
29.05.12	1	Tiltakshaver får innvilget fradeling av tomt. Husets plassering med arker og møneretning er angitt på situasjonsplan og overensstemmende med senere innsendt byggesøknad
13.11.17		Tiltakshaver ber Fylkeskommunens avdeling for bevaring av kulturminner om forhåndsuttalelse på prosjektert bolig med garasje
29.11.17	2	Fylkeskommunen svarer på forhåndsuttalelse. Kommenterer kun garasje og vil avvente behandling til kommunen oversender søknad
18.12.17		Tiltakshaver sender ut nabovarsling
18.12.17	3	Kommunen vedtar innskjerping av krav til lekeplasser i byggesaker
15.01.18		Tiltakshaver sender inn komplett byggesøknad, uten søknad om dispensasjoner
31.01.18	4	Kommunen oversender saken til Fylkets avdeling for bevaring av kulturminner
21.02.18		Fylkeskommunen svarer kommunen
26.02.18	5	Fylkeskommunen oppdaterer sin tilbakemelding i forhold til dispensasjon på møneretning
27.02.18	6	Tiltakshaver ber kommunen og Fylkeskommunen om dialogmøte for å kunne følge opp de negative sider som Fylkeskommunen påpeker. Følges opp på telefon. Fylkeskommunen er positiv til et møte dersom kommunen innkaller. Kommunal saksbehandler svarer 5.mars at de arbeider med å sette opp et møte. Kommunen får flere purringer men setter ikke opp noe dialogmøte.
20.04.18	7	Kommunen ber om omprosjektering av tiltak. Opplyser at tiltaket er innenfor reguleringsbestemmelsene. Kommunen opplyser ikke behov for dispensasjoner
27.04.18		Tiltakshaver anmoder på ny Kommunen om dialogmøte for å forstå hva som må endres for å få prosjektet slik at Kommunen og Fylkeskommunen skal gå inn for positivt vedtak
16.05.18	8	Kommunen avslår dialogmøte
04.06.18		Tiltakshaver omarbeider tiltaket og sender nabovarsler
19.06.18	9	Tiltakshaver sender inn omprosjektert tiltak

27.06.18		Kommunen oversender Fylkeskommunen for uttalelse
03.07.18		Fylkeskommunen svarer kommunen
08.08.18	10	Kommunen varsler avslag og opplyser om krav til lekeplasser. Kommunen opplyser også for første gang at det må søkes dispensasjon for møneretning, dersom den opprettholdes. Det gis 3 ukers frist på å sende evt omprosjektering i tråd med Fylkeskommunens uttalelse.
20.08.18	11	Tiltakshaver ber Fylkeskommunen om dialogmøte
28.08.18		Fylkesavdelingen og tiltakshaver avholder dialogmøte og blir enige om hvordan det må omprosjekteres. Møneretning og plassering er sentralt for å ivareta bevaring av Strandveien 25 som kulturminne.
29.08.18		Kommunen innvilger fristforlengelse til 28.sep for innsending av revidert forslag.
29.08.18		Tiltakshaver har telefonisk kontakt med Kommunens saksbehandler for å avklare hva kommunen vil stille som krav til møneretning for å unngå dispensasjonssøknad. Saksbehandler gir muntlig beskjed om at det ikke er nødvendig med endring av møneretning «nå som det går mot en løsning med Fylkeskommunen». Anbefaler at det sendes inn med søknad om dispensasjon fra krav til møneretning.
04.09.18		Tiltakshaver oversender Fylkeskommunen utkast på omprosjektert tiltak
11.09.18		Tiltakshaver får muntlig tilbakemelding fra Fylkeskommunen på at de vil anbefale tiltaket slik det er omprosjektert. Fylkeskommunen er enig i at fordelene ved plasseringen er større enn ulempene. Fylkeskommunen melder dette skriftlig til kommunen.
14.09.18		Tiltakshaver nabovarsler revidert tiltak, overensstemmende med Fylkeskommunens anbefaling og Kommunens saksbehandlers muntlige retningsgivelse på møneretning og plassering
28.09.18	12	Tiltakshaver sender inn revidert prosjekt etter kontakt med bygningsjef og saksbehandler.
28.09.18	13	Nabomerknad fra Strandveien 25, som var vedlagt revidert innsendelse 28.sep, men unnlatt behandlet/nevnt i kommunens avslag. Tomten er fradelt fra denne eiendommen og eier deltok i møtet med Fylkeskommunen for å finne en omforent løsning.
30.09.18		Kommunens saksbehandler slutter
10.10.18		Kommunen tildeler ny saksbehandler
24.10.18		Kommunen tildeler igjen ny saksbehandler, etter at tiltakshaver gjentatte ganger har forsøkt på å få kontakt med saksbehandler og forstår at denne ikke har kommet tilbake i arbeid etter permisjon
13.12.18		Kommunen ber om mer informasjon og melder at det trolig ikke er behov for dispensasjon fra regulering i forhold til mønehøyde. Tiltakshaver sender inn informasjon samme dag
19.12.18	14	Kommunen avslår søknaden på grunn av møneretning og husets plassering på tomten
09.01.19		Klage oversendes kommunen

Med vennlig hilsen



tiltakshaver
Vegard Kobberdal
Holumskogen 19, 1481 Hagan

vegard@kobberdal.no

+47 905 65 185