

# Radøy Kommune

Radøyvegen  
5936 Manger



Gjelder tiltak på:  
Gnr 68 Bnr 35  
Askelandsneset 95  
5938 Sæbøvågen

Tiltakshaver: Espen Gjelsvik

Sak/saksnummer: Dispensasjonssak gnr. 68 bnr. 35 fritidsbolig askelandsneset – klage på Radøy kommunes vedtak i sak 14/1281-14/7393, 14/1281-13/7392 og 14/1281-14/7391

## ***KLAGE/DELKLAGE***

---

### **1 Innledning:**

Det vises til Radøy kommunes vedtak av 18. juni 2014 i saker med referanse 14/1281-14/7393, 14/1281-13/7392, og 14/1281-14/7391, oversendt til undertegnede pr. e-post 27. juni 2014. Vedtakene gjelder dispensasjonssak vedrørende gnr. 68 bnr. 35 Askelandsneset

Radøy kommunes vedtak i ovennevnte saker påklages herved.

### **1 Saksfremstilling og klagefrist:**

Innledningsvis vil jeg påpeke at jeg i e-posten kun fikk oversendt selve vedtakene kommunen hadde fattet. Jeg har ikke på noe senere tidspunkt mottatt den saksfremstilling som det henvises til i vedtakene fra kommunen. Uten denne, har det ikke vært mulig å ta stilling til innholdet i vedtakene.

Jeg fikk først oversendt saksfremstillingene i første del av juni måned, etter at hjemmelshavers advokat Cathrine Carlsen-Raftevoll hadde oversendt denne til Norwegian Claims Link. På tidspunktet befant jeg meg på ferie, og hadde ikke anledning til å gjennomgå og ta stilling til innholdet i saksfremstillingen.

Videre ble det gitt frist til klage 25. juli, midt i fellesferien. Det ble dermed nødvendig at prosessfullmektige for eierskifteforsikringsselskapet, advokatfullmektig Emilie Høgheim Apeland, måtte be om fristutsettelse. Tilleggsfristen var svært kort, og innebar i realiteten at vi hadde fem virkedager på å gjennomgå saksfremstillingen, og vurdere hvorvidt det var grunnlag for klage i saken.

En stiller spørsmål ved hvorvidt dette er vanlig saksbehandlingsrutine i kommunen.

### **2 Grunnlaget for klagen:**

#### **2.1. Generelt om bygging i strandsonen:**

Som beskrevet i undertegnedes søknad av 16.04.14, ligger eiendommen i NLF-sone, samtidig som den ligger innenfor 100-metersbeltet, som omtales som strandsonen.

Det vises i denne sammenheng til dokument "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen", som trådte i kraft 25.3.2011. Det sentrale punktet i planretningslinjene er å presisere hvor i landet, og på hvilken forutsetning og vilkår, det er anledning til å bygge i strandsonen.

---

Smålonane 2  
5353 Straume  
Org: 993 737 429

Tlf 55 70 60 71  
E-post: [trygve@straumbk.no](mailto:trygve@straumbk.no)  
Internett:



I planretningslinjene åpnes det opp for en differensiert forvaltning av strandsonen, og deler landets kommuner i tre kategorier:

Kategori 1 gjelder kystkommunene i Oslofjordregionen.  
Kategori 2 gjelder andre områder der presset på arealene er stort.  
Kategori 3 gjelder områder med mindre press på arealene.

For områder i kategori tre er det ikke uttrykt noe om at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Utgangspunktet her er at kommunen skal gi tillatelse til bygging etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. Det er i denne kategorien åpnet for en mer nyansert vurdering av verdien av de konkrete hensyn som måtte gjøre seg gjeldende.

Det fremkommer av retningslinjenes punkt 7 at Radøy kommune faller innunder kategori 3, og således anses som et område der det er mindre press på arealene. Det vises i denne sammenheng til Reguleringsbestemmelsene i Kommuneplan for Radøy 2011-2023, hvor blant annet følgende er inntatt:

*"Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus/våningshus når tiltaket er i samsvar med arealføremålet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet".*

Det foreligger dermed ikke føringer på bakgrunn av strandsoneretningslinjene med hensyn til hvor strengt byggeforbudet skal praktiseres i denne saken.

## **2.2. Vedtak i sak 14/1281-14/7391 – Markterrasser, terrengtrapp og sikringsgjerde:**

I søknaden av 16.04.14 søkes det om legalisering av allerede utført tiltak samt fritak fra plan- og bygningslovens byggeforbud i strandsonen blant annet for markterrasser, terrengtrapp og sikringsgjerde. Tiltakene er godkjent på nærmere vilkår.

De vilkår som stilles for godkjenning av tiltakene er for strenge. I fortsettelsen skal særlig vedtaket hva gjelder markterrasser og terrengtrapp kommenteres nærmere.

### **2.2.1. Markterrasser:**

Det er to markterrasser på eiendommen. Terrasse nr. 1 er på ca. 60 m<sup>2</sup>, og er plassert sør for fritidsboligen, mellom fritidsboligen og annekset. Høyden på terrassen er stedvis og kun i front/mot øst ca. 80 cm over terrenget, og terrassen går tett inntil fjellet. Terrasse nr. 2 er på 21 m<sup>2</sup>, og er plassert nord-vest for fritidsboligen. Samlet terrasseareal er da 81 m<sup>2</sup>.

I vedtaket stilles vilkår om at arealet til markterrasse nr. 1 skal være på inntil 35 m<sup>2</sup>. Dette innebærer at arealet på markterrassen må nærmest halveres. Dette vilkåret vurderes som svært strengt, særlig sett i lys av rådmannens saksfremstilling. I saksfremstillingen fremheves blant annet at tiltakene slikde står p.t. herunder også markterrasse nr. 1, ikke vil endre forholdene på eiendommen i særlig grad, at tiltaket ligger nært knyttet til fritidsboligen og at arealet ikke er benyttet til aktivt friluftsliv, tiltakene ligger ikke i funksjonell strandsonen, tiltakene er bare i en viss grad eksponert mot sjø. Videre fremkommer følgende av saksfremstillingen:

*Om terrasser og trapper vert plassert lågt i terrenget og terrasse mot sør vert redusert noko i storleik er det likevel rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbudet i strandsona ikkje vesentleg vert sett til side om det vert gjeve dispensasjon.*

Denne uttalelsen tilsier at det ikke er særlig store endringer som skal til for at hensynene bak arealføremålet og byggeforbudet i strandsonen ikke blir vesentlig satt til side.

Det kan dermed synes som at Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har gått vesentlig lenger enn det rådmannen anser nødvendig for at formålene og hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen skal kunne ivaretas.

Samtidig er også rådmannen for streng når det vurderes som nødvendig for å overholde ovennevnte formål, at terrassenes størrelse reduseres eller begrenses oppad. Det vises særlig til at terrassen er oppført i nær tilknytning til fritidsboligen, og at størrelsen på begge terrasser ikke tilsidesetter hensynene bak arealformålet eller byggeforbudet i strandsonen når man ser hen til eiendommens beliggenhet og tilgjengelighet grunnet stedlige terrengforhold.

I vedtaket er det satt som vilkår for godkjenning at terrassene har en makshøyde på 50 cm, og dermed at terrassene må senkes med 30 cm. Vilkår om senking på 30 cm utgjør en svært liten forskjell reelt og visuelt, og vilkåret vurderes som svært strengt. Man kan fra denne side ikke se hvordan dette skal bedre ivareta formålene bak byggeforbudet i strandsonen og bestemmelsene om dispensasjon. Endring av høyden vil for eksempel ikke medføre endringer med hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og det vil heller ikke medføre endringer med hensyn til tiltakets synlighet i det omkringliggende landskapet.

Det vil også ha bygningsmessige fordeler å la terrassene stå slik de er pr. dags dato. Endringer i samsvar med vilkårene vil forutsette store strukturelle endringer i terrassene. Videre er terrassene av betydning for å sikre en funksjonell bruk av eiendommen, da eiendommen for øvrig er bratt og lite tilgjengelig.

På bakgrunn av ovennevnte, ber vi om at kommunens standpunkt revurderes.

### **2.2.2. Terrengtrapp:**

Hva gjelder terrengtrapp, er denne bygget i tre, utenpå opprinnelig betongtrapp. Tretrappen ble bygget av tidligere hjemmelshaver for å gjøre ferdsel i trappen sikrere, som følge av at betongtrappen var bratt og glatt.

Hva gjelder vilkårene som stilles for godkjenning av terrengtrappen, vises det til argumentasjonen i punktet over.

Et særlig moment for at trappen skal stå slik den er pr. dags dato, er at trappen er betydelig sikrere enn den opprinnelige trappen, og er et utslag av en naturlig utvikling av eiendommen. Videre, slik trappen står p.t., utgjør den ikke et nevneverdig større terrenginngrep enn den opprinnelige betongtrappen. Forskjellene avgrensers seg til at den er litt mindre bratt, og noe bredere enn den opprinnelige trappen.

Særlig i lys av at kommunen aksepterer at trappen utføres i tre, vurderes vilkårene som uforholdsmessig strenge.

### **2.2.3. Gjerde/frittstående rekkverk:**

Det er satt opp et gjerde/frittstående rekkverk på eiendommen. Rekkverket er plassert for å sikre en skrent på eiendommen, som fører rett ned i sjøen, og er nødvendig for å sikre en forsvarlig ferdsel på tomten.

For øvrig vises til søknaden med vedlegg.

## 2.3. Vedtak i sak 14/1281-14/7392 – Anneks og tilbygg til anneks:

### 2.3.1. Annekset:

Som det fremkommer av søknaden av 16.04.14, var annekset med tilbygg drøftet på forhåndskonferansen av 18.09.13.

Etter det opplyste er annekset oppført i 1964. Fra denne side fastholdes at i og med at annekset er oppført før 1965, kan man ikke se at det er oppført ulovlig. Dette fordi annekset er oppført før både Lov om planlegging i strandområder og fjellområder av 10. desember 1971 og den første landsdekkende Bygningsloven av 1965. Det henvises til i saksframstillingen fra kommunen, at det foreligger en opplisting av hvordan annekset er oppført og da med stenderverk kledning osv. Sett ut fra dette er annekset ikke innredet, og derfor kan man fatte slutning at dette ikke er et anneks men skur.

Da bygningen er oppført før henholdsvis nasjonal bygningslov og strandplanloven ble innført i 1965, var det på oppføringstidspunktet (1964) ikke noe krav til hvordan man skulle oppføre en bygning, og heller ikke noe krav til søknad. Byggherre/tiltakshaver kunne dermed benytte bygningen etter egne ønsker, og kunne følgelig fritt benytte bygningen som anneks til overnatting, uten at det ble stilt noen nærmere krav etter dagjeldende regler.

Den faktiske bruken som anneks er dermed det avgjørende for hvorvidt bygningen må anses som anneks eller et skur.

I tillegg til dette vil vi også presisere at etter slik vi forstår, var annekset den første bygningen på eiendommen slik den framstår i dag, og dermed er det grunn til å forstå at man benyttet denne som et anneks før hytten ble oppført.

Slik undertegnede ser det, vil det ikke være riktig fra kommunen sin side å legge til grunn at annekset er ulovlig oppbygget og må søkes legalisert. Kommunen har tidligere begrunnet sitt standpunkt om ulovlighet med hensyn til oppføringen, med at det ikke foreligger dispensasjon fra "dågjeldande strandplanlov". Kommunens vurdering er uriktig.

I sin saksframstilling, skriver rådmannen at:

*Det er ikkje haldepunkt i saka for å leggje til grunn at lovleg bruk som anneks var etablert då bygningslova og strandplanlova tredde i kraft i 1965. Bygningen var oppført som 'skur', med ein enkel, uisolert konstruksjon, og rådmannen legg til grunn at bruken i 1965 var uthus/bod. Heimelshavar har opplyst at bruken av bygningen også per i dag er uthus/bod. Det er ikkje dokumentert i saka at skuret på noka tidspunkt har vore nytta som anneks.*

Det er ikke riktig å legge til grunn at bruken av annekset i 1965 var uthus/bod. Tidligere eier Frode Rokne har fått opplyst fra salgsleddet før ham at annekset ble benyttet som hytte og var eneste overnattingssted og oppholdsrom på eiendommen frem til hytten ble bygget i 1974. Etter at hytten var oppført, ble annekset fortsatt benyttet til overnatting og opphold.

Bruken av annekset fra 1999 til og med 2012 kan dokumenteres med dokumentasjon utarbeidet i forbindelse med salg av eiendommen i 2006 og 2012.

I vedlagte utdrag fra salgsoppgaven av 2006, fremkommer at "[a]nneks inneholder: soverom, badерom med dusj og WC". I vedlagt takstrapport utarbeidet av Takstmann Hugo Vedaa i 2006, beskrives bygningen som anneks, med anvendelse som oppholdsrom og rom med enkel dusj og servant, se blant annet rapportens side 1 og 4. Ved denne beskrivelsen fremstår det som klart at eier benyttet bygningen til anneks og ikke uthus.

På side 4 fremkommer videre at annekset ble pusset opp i 1999/2002. Dette forstås som at bruken allerede var etablert før oppussing ble gjennomført, og at arbeidet gjelder en ren modernisering fremfor etablering av ny bruk. En slik forståelse underbygges av det forhold at det i Finn-annonsen utarbeidet i forbindelse med salget av eiendommen i 2006, fremkommer at annekset er "[m]odernisert i 1999/2003".

Det fremkommer videre av side 2 i takstrappporten at bygningen har vært brukt som annekss siden før hytten ble ført opp i 1974, "[f]ritidsbolig oppført i 1974. I tillegg er det eldre annekss med soverom og bad".

Tidligere eier Frode Rokne fortsatte å benytte bygningen som annekss. Dette fremkommer også av takstrappport utarbeidet av Heine Skage i 2011, hvor bygningen beskrives som annekss, og at annekset består av soverom og bad. I forbindelse med salget, ble bygningen markedsført som annekss, med soverom og bad.

På bakgrunn av overnevnte opplysninger, vurderer undertegnede det slik at annekset har blitt benyttet som annekss helt siden oppføringen, helt fram til nåværende hjemmelshaver overtok eiendommen. Dette må også kommunen legge til grunn i sin vurdering. Hvorvidt nåværende hjemmelshaver benytter annekset som bod, er uten betydning i denne sammenheng

### 2.3.2. Tilbygg annekss 2002:

Som følge av at rådmannen i sin saksfremstilling konkluderte med at annekset ikke er lovlig oppført, og heller ikke er byggesøkt, er det ikke gitt dispensasjon for tilbygg til annekss. Undertegnede ber kommunen revurdere sitt standpunkt også på dette punkt.

Tilbygget ble oppført i 2002. Tilbygget på annekset er oppført ulovlig, da det ikke er byggesøkt. Det er i søknaden av 16.04.14 søkt om legalisering hva gjelder tilbygget.

Det er også søkt om dispensasjon. Det vises til argumentasjonen i søknaden, for ordens skyld er deler av argumentasjonen inntatt i denne klagen.

Undertegnede kan ikke se at tilbygget vil ha noen negativ innvirkning på allmenne interesser. Tiltaket er godt tilpasset i omgivelsene, og alternative plasseringer er ikke aktuelt/mulig. Eiendommen vurderes å ha liten tilgjengelighet for allmenheten, samtidig som tiltaket ikke vil påvirke allerede etablerte stier i området. Tiltaket vurderes å ha liten eller ingen innvirkning på reiselivet i området.

Videre ligger fritidseiendommen relativt langt borte fra annen bebyggelse, og at omkringliggende landskap og terreng gjør allmenhetens ferdsel til strandsonen på gjeldende eiendom vanskelig og usannsynlig. Dette som følge av at fjellet mot sjøen her er bratt og lite egnet/umulig å gå på.

Det vises i denne sammenheng til rådmannens saksinnstilling, hvor det fremheves at det vurderes som at allmenheten ferdes i liten grad

Påbygg av bad vurderes som et nødvendig tiltak i en fornuftig samfunnsutvikling. Det vises særlig hen til at dusj av de aller fleste vil vurderes som et obligatorisk og helt nødvendig element i både boliger og fritidsboliger. Som tidligere nevnt, er det ikke plass til dusj i hytten, og det har derfor vært nødvendig å innta dusjfasilitetene i tilbygget på annekset. Det påpekes videre at tilbygget er av beskjeden størrelse.

På denne bakgrunn ber vi at man i klagevurderingen revurderer kommunens standpunkt, og at det gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens byggeforbud i strandsonen til legalisering av tilbygget, samt ovennevnte statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, da dette området ikke kan anses å ligge innunder pressområde.

### **Avløp anneks:**

I undertegnedes søknad av 16.94.14, ble det også søkt om legalisering av avløp til annekset. Ved en gjennomgang av saksfremstillingen, kan vi ikke se at rådmannen har tatt stilling til avløpet til annekset, utover følgende generelle uttalelse:

*Det vil vere ein føresetnad for ein eventuell dispensasjon i saka at det vert søkt om og etabler lovleg avlaupsanlegg på eigedomen. Avlaupsanlegget vil også ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone.*

Undertegnede ber om at man tar stilling til dette.

Pr. i dag slippes sortvann og gråvann rett ut i en spredegrøft, men det planlegges å etablere et forbrenningstoalett slik at utslipp av sortvann samt deler av gråvannsutslipp opphører. Ut ifra terrenget fra hytte til anneks, er det vanskelig å få til en rørføring som ligger med fast fall samt er forsvarlig isolert, sett ut fra at det ikke er offentlig strømmett til eiendommen og dermed ikke kan etablere pumpe. I og med at det ikke er plass i hovedhytten for etablering av dusjområde, søkes det om å etablere samletank med spredegrøfter ut på eiendommen fra annekset. Dermed er det kun vann fra dusjingen som vil slippes ut i terrenget, og utslippet vil på denne måten reduseres vesentlig.

Det bes også om at man i denne sammenheng ser hen til at ovennevnte gjelder en fritidsbolig alene, og at fritidsboligen må anses som mindre. Etter det opplyste, er fritidsboligen også bare i bruk i løpet av sommerhalvåret. Dermed vil utslipp av gråvann/dusjvann være minimal.

Vi ber om at en løsning som beskrevet over, godkjennes av kommunen.

### **2.4. Vedtak i sak 14/1281-14/7393 – Kai og trapp:**

Vedrørende det nye tredekke på kaien, har hjemmelshaver i e-post til kommunen av 12.05.14 presentert såkalte korreksjoner av "noen faktafeil og feil på tegning". Fra e-posten siteres:

*Ny Trekai er ikke 0,5 meter utenfor eksisterende kai. Det riktige målet skal være ca. 1 meter utenfor opprinnelig betongkai.*

Undertegnede unders noe over dette da vi målte ca. 0,5 meter utenfor eksisterende kai da også eksisterende kai er ujevn i front. Dette fremkommer også av de opplysninger og tegninger som var vedlagt søknaden av 16.04.14. Vi ber om at sistnevnte legges til grunn i ny behandling av saken.

Trekaien slik den står p.t., medfører ikke økt privatisering i nevneverdig grad. Videre kan det fremheves at området er lite brukt av allmennheten, at strandsonen er lite tilgjengelig, og at allmennhetens tilgjengelighet allerede er begrenset som følge av de godkjente oppførte tiltakene. Igjen fremheves hensynet til normal utvikling av tomten, ved at bryggen slik den var på oppføringstidspunktet er liten og lite praktisk med hensyn til dagens bruk.

Også vedrørende tretrapp til kaien, vurderes det som svært strengt at tiltaket ikke godkjennes. Tiltaket vurderes til ikke å tilsidesette hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen. Slik jeg ser det utgjør trappen pr i dag en langt mer sikker adkomst til nauset sammenliknet med den opprinnelige trappen, og er dermed uttrykk for en alminnelig utvikling av eiendommen. Det visuelle inntrykket av trappen kan reduseres ved langt lempeligere tiltak, som eksempelvis ved å male trappen i en farge som inngår i terrenget rundt. For øvrig vises til argumentasjonen vedrørende trappen.

### 3 Andre forhold:

Vedrørende avløp til hytten, fastholdes standpunktene og begrunnelsen som gis i søknaden av 16.04.14. Vi ber om at man revurderer kommunens standpunkt også på dette punkt.

### 4 Avslutning:

Dersom dere har spørsmål vedrørende ovennevnte, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Bergen 10. August 2014

Ved spørsmål, ta kontakt på tlf. 55 70 60 71 eller [trygve@straumbk.no](mailto:trygve@straumbk.no)

Med vennlig hilsen  
Straume Byggkompetanse AS



---

Trygve Berg  
Ingeniør og takstmann

Ansvarlig søker