

K L A G E

I sak 028/2017 byggesak gbnr 19/28 ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen for tilbygg til eksisterende fritidsbolig på Risnes. Det fremgår av søknaden at denne gjelder tilbygg for 2 soverom, hvoretter ett eksisterende soverom blir omgjort til gangareal, slik at det i fritidsboligen i alt blir 3 soverom i stedet for 2. Det blir og en hemsløsning som gir ytterligere noe sengekapasitet. Det dreier seg om en relativt beskjeden økning i areal på en fritidsbolig som er høyst beskjeden i ytre mål.

Jeg presiserer at det ikke skal legges inn vann i tilbygget.

Jeg er glad for at kommunen åpner for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen. Det klagen gjelder er de vilkår som er satt for byggetiltaket.

Jeg mener at vilkårene, som pålegger meg diverse plikter overfor kommunen, ikke har tilstrekkelig lovhjemmel.

1. Om krav til utslippsløyve for gråvann.

Kommunen hjemler vilkåret i pbl. § 27-2, at eiendommen ikke er sikret lovlig avløpsordning for gråvann. Eiendommen har hatt utslipp av gråvann i nedgravd ledning til terreng på egen tomt fra 1968. Vi fikk et enkelt bad med dusj tidlig på 70 tallet og har samme utslipp i dag som vi har hatt i nærmere 50 år. Toalettet er forbrenning uten vann.

Plan- og bygningsloven viser til at bortledning av avløpsvann skal være sikret i "samsvar med forurensingsloven." Jeg tillater med "vise til kommentar til bestemmelsen fra kommentarutgaver.no;

"Det framgår av *første ledd* at uttrykket «blir satt i gang» er erstattet med «blir godkjent», og det vises til at avløpsordning skal være sikret før det blir gitt (ramme)tillatelse til deling av eiendom eller oppføring av bygning [...]"

Når byggetiltaket ikke inneholder noe som øker det eksisterende utslipp ser jeg det slik at kommunen ikke kan hjemle et krav om utslippsløyve for gråvann til en søknad om påbygg som kun gjelder soveplasser. At muligheten for overnatting for flere gjester, som marginalt øker utslippet, kan - slik jeg ser det - ikke hjemle et krav om utslippsløyve.

Spørsmålet videre er om kommunen kan hjemle et slikt krav direkte i forurensingsloven og forskrifter til denne. Jeg presiserer at utslippet av gråvann aldri har skapt problemer for oss med noen form for akuttforurensing. Vannet går dypt i kulten og er verken synlig eller luktbart. I forskrifter til forurensingsloven, FOR-2004-06.01-931 (forurensingsforskriften), er det i § 12-1 bestemt at krav om tillatelse og gjelder "...virksomhet som bare slipper ut gråvann". Det følger så av § 12-3 at "utslipp etablert før 1. januar 2007, som ikke økes vesentlig, er tillatt i den grad dette følger av § 12-16." At noen ekstra soveplasser ikke øker utslippet vesentlig legger jeg til grunn som selvsagt.

Meg bekjent var det ikke krav om tillatelse for utslipp av gråvann hverken på slutten av 60 tallet eller på 70 tallet, men jeg har ikke undersøkt det i detalj. Det var i hvert fall ikke satt krav om det da hytten ble bygget i 1968.

I så fall er utslippet lovlig etter § 12-16 annet ledd, "utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk er fortsatt gjeldende."

Mitt standpunkt etter dette er at utslipp av gråvann er lovlig. Det endres ikke ved at hytten får noen ekstra sengeplasser.

2. Eignedomen må ha tinglyst rett til parkering.

I begrunnelsen for vilkåret om tinglyst rett til parkering, som kom opp under den politiske behandling av søknaden, heter det blant annet at;"Samstundes set Kommuneplan for Radøy pkt 2.7 krav til to parkeringsplasser per fritidsbustad "

Igjen er jeg uenig med kommunen i at et slikt vilkår har hjemmel i lov eller plan. Hytten ligger i uregulert LNF område uten at det er særskilte planbestemmelser om parkering knyttet til slike områder.

Hytten er sikret lovlig atkomst, jf pbl. § 27-4, ved gangatkomst fra offentlig veg, dvs Risnesvegen, som ender på kommunal kai. At kommunen godtar gangatkomst til hytten som lovlig atkomst er ikke omstridt. Hvor vi da parkerer er for så vidt ikke et kommunalt spørsmål så lenge vi parkerer lovlig. At kommunen som vegmyndighet kan sette begrensninger i parkering på kaien er et annet forhold. Det rammer for øvrig ikke bare meg, men flere andre som bruker kaien som parkeringsplass.

I de generelle bestemmelsene til kommuneplanen pkt 2.7.2 Om "Parkering" heter det;

"Ved nye byggetiltak gjeld følgende krav til personbilkparkeringsplasser:"

Så kommer et minimumskrav om 2 plasser og et øvre tak på 3 plasser pr. fritidsbolig.

Jeg leser dette slik at kravene helt åpenbart gjelder nye fritidsboliger. Å knytte et slikt krav til at det skal bygges tilbygg med to soverom kan, slik jeg ser det, ikke forankres i kommuneplanen. Det har heller ikke hjemmel i byggesaksdelen i plan og bygningsloven.

Jeg ser og at det er noen utfordringer med parkering på kaien. Det dreier seg særlig om den dagen i uken det kommer bossbil for å hente avfall i container på kaien. Vi prøver da å flytte bilene slik at bossbilen får snudd.

Om kommunen stiller noe areal til rådighet i eller i nærheten av kaien, dersom kommunen disponerer slikt areal, skal jeg gjerne kjøpe/leie areal og bekoste opparbeidelse til privat parkering for fritidsboligen. Jeg har snakket med vår næmeste hyttenabo og de er og med på et slikt tiltak. De henvendelser jeg har gjort til grunneier om muligheten for å få tilgang til noe areal langs veien for parkering har vært negative fordi hun mener det gjør inngrep i beiteland.

Det betyr og at vilkåret om tinglyst rett til parkering ikke lar seg oppfylle innen rimelig avstand til fritidsboligen. Skulle vilkåret kommunen har satt stå etter en klagerunde betyr det i klartekst at byggetiltaket ikke lar seg realisere.

Jeg ber etter dette om at kommunen frafaller begge vilkårene og at byggetillatelse blir gitt. Jeg tar gjerne en dialog med kommunen om parkering men det må skje uavhengig av det beskjedne byggetiltak jeg nå har søkt om.

Med vennlig hilsen

Gunnar Rode Torvund