

Radøy kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Sendes: postmottak@radoy.kommune.no

Partnere
Jostein Alvheim
Arild Dyngeland (H)
Anette Vangsnes Askevold
Richard von der Fehr

Ansatte advokater
Rune Håkon Tjomsland
Bertil Chr. H. Rønnestad
Maria Hessen Jacobsen
June Stavland

Advokatfullmektiger
Linn Helen Trones Kaland
Marita Haug Haaland

(H) Møterett for Høyesterett

Medlemmer av
advokatforeningen

I kontorfellesskap med
Advokat Kaj Wigum

Vår ref.: 12866/ /RF
Deres ref.: 18-1867 – 18/14615

Ansv. adv.: Richard von der Fehr
Saksbehandler: Richard von der Fehr

Bergen, den 13. november 2018

KLAGE PÅ AVSLAG - GNR 45 BNR 133 MANGER

Jeg viser til fristavbrytende klage av 31. fm., og kommer her tilbake med begrunnelse for klagen.

Vann og avløp

I tilknytning til septiktanken som i vedtaket opplyses kun å være 2m3 opplyses at denne er 4m3. Størrelsen på septiktanken er uansett ikke til hinder for det aktuelle tiltak ettersom det kan settes vilkår om utbedring av denne ved omgjørelse av kommunens opprinnelige vedtak.

Dispensasjonsvurderingen.

Kommunens vedtak datert 5. oktober d.å. konkluderer riktig med at hensynet bak LNF-område og byggegrense mot sjø ikke blir vesentlig satt til side ved tiltaket. Kommunens vedtak konkluderer imidlertid annerledes i tilknytning til fordelsvurderingen ved tiltaket. Det anføres at vurderingen av fordeler ved tiltaket opp mot ulempene er for unyansert.

Det forhold at et tiltak gir familien plass til utnyttelse av eiendommen ut i fra dagens krav anføres i seg selv å være tilstrekkelig for innvilgelse av dispensasjon. Det vises til det som, riktig er inntatt i vedtaket, om at hvor det ikke er ulemper ved tiltaket skal det mindre tungtveide grunner for å gi dispensasjon. Dette har sammenheng med den praksis som har vært gjennomført i nært sagt alle kommuner om at jo mindre tiltaket er, jo større er dispensasjonsadgangen. Dersom man skal avvise tiltaket på grunnlag av at dette er eneste begrunnelse for dispensasjon, må man kategorisk avslå nær sagt alle dispensasjonssøknader

om tilbygg til eldre hytter. Dette er åpenbart ikke i samsvar med formålet bak dispensasjonsbestemmelsen, som blant annet er at det skal være adgang en viss utvikling av allerede bebygde eiendommer som ikke er i samsvar med arealplanens formål. Jeg finner i så henseende også grunn til å nevne at det vil være større adgang til å innvilge dispensasjon fra en grovmasket arealplan som ikke er i samsvar med de faktiske forhold, enn hva som ville være tilfelle hvis det var tale om en ny og oppdatert reguleringsplan.

Det er i dagens samfunn naturlig at eldre hytter utvides med hensiktsmessige soveromsløsinger som gir muligheter for at familiens medlemmer får eget soverom, eventuelt at slektninger og venner, eksempelvis, kan være på helgebek. På denne hytten ivaretas muligheten for at familien får egne soverom med et slik forholdsvis begrenset tiltak som det her er tale om. Dette øker bruksmulighetene til maritimt rekreasjonsformål som åpenbart er hensikten med en hytte ved sjøen.

Tillatelse til tiltaket medfører at man får en tidsmessig fasade med arkitektonisk bedre linjer enn i dag. Dette gir den fordel at hytten vil få en utforming som visuelt harmonerer bedre med boligfeltet som ligger bakenfor hytten sett fra sjøsiden. Dette må anses som en stor fordel tatt i betraktning at dette er den hytten som ligger nærmest boligområdet. Dertil kommer at hytten, ved en eventuell senere søknad om omregulering til boligformål, som fremstår viktig ved kommunens ønskede utvikling i området ut fra begrunnelsen for avslaget, vil være mer forberedt til en slik endring.

Det anføres videre at kommunen ved sin vurdering har lagt for stor vekt på presedenshensyn og kommunes praksis i dispensasjonssaker, samt overordnede arealstrategier med utbygging av boliger i området rundt Manger sentrum. De overordnede arealstrategier er kommunale retningslinjer, som i dispensasjonsvurderingen, har mer begrenset vekt enn eksempelvis arealplaner. Dertil kommer at retningslinjene vil ha mindre vekt ved utvikling av eksisterende hytter, enn hva som ville vært tilfellet ved oppføring av ny hytte ettersom den eksisterende hytte kan benyttes som dette uavhengig av slike retningslinjer. Eventuell reguleringsplan til bolig for området hvor hytten befinner seg vil heller ikke i seg selv avskjære bruken av eiendommen som hytte.

I tilknytning til presedenshensyn i forhold til arealmessige begrensninger i kommunens dispensasjonspraksis og arealbegrensningen i kommunedelplan for Manger 2007 – 2019 pkt. 7 ses ikke at en dispensasjon vil skape slik presedens som kommunen legger til grunn i vedtaket. Et vedtak gir presedensvirkninger for sammenliknbare tiltak. Det foreligger her flere forhold som viser at presedensvirkningen er meget begrenset. Hytten ligger langs sjøen ved et nes, med regulert boligfelt kun få meter bak. I boligfeltet ligger det store eneboliger hvor hytten, de facto utgjør en naturlig del av det samme byggeområdet som følge av nærheten og tilkomst til eiendommen gjennom boligområdet. De hensyn som ligger bak begrensningen i størrelsen på hytter langs sjøen, blant annet båndlegging av strandsone, og ofte LNF- område, er bortfalt som følge av det omfattende boligfeltet.

Langs strandlinjen i det aktuelle området synes det kun å være naboeiendommen bnr 203 som er sammenliknbar hvor det muligens kan oppstå presedenshensyn. Ut over dette ses ikke, ved undersøkelse i kart, at det er andre hytteeiendommer i Manger med slike forutsetninger som denne eiendommen har. Presedensvirkningen er derfor meget begrenset og det kan fra andre ikke berettiget påberopes at man må samme få tillatelse.

I tilknytning til fordelsvurderingen vises endelig til eiendommen gnr 45 bnr 455, som i 2015 ble fradelt fra bnr 44 som boligeiendom. Delingsvedtaket av 3.9.2014 viser at det er gitt tillatelse til fradeling av tomt for oppføring av enebolig. Det vil følgelig bli gitt tillatelse til oppføring av enebolig på tomten. Vedtaket vil skape presedensvirkninger for eventuell søknad om endring av bruksformål for nærværende eiendom til bolig ettersom den ligger på samme nes og har de samme faktiske forutsetninger. Dette vil igjen skape muligheter for omsøkt utbygging i den størrelse som omsøkt, og sannsynligvis også mer omfattende. En slik løsning vil imidlertid ikke skape boplikt for tiltakshaver som fremdeles kan benytte eiendommen som sin fritidsbolig. Dette viser at opprettholdelse av vedtaket leder til en lite hensiktsmessig løsning.

Oppsummert i tilknytning til dispensasjonsvurderingen anføres at tiltakets fordeler er klart større enn ulempene ved at man får en hytte som har hensikts- og tidsmessige bruksmuligheter, at hytten i større grad arkitektonisk samsvarer med de omkringliggende boliger, samt at det nærmest ikke foreligger presedenshensyn.

Med bakgrunn i ovennevnte bes om at kommunens vedtak omgjøres og at det innvilges dispensasjon. Dette gjelder selvsagt også i forhold til kommunedelplan for Manger 2007-2019 pkt. 7 hvor det vises søknad og klage i sin helhet.

Vennlig hilsen

Richard von der Fehr

Richard von der Fehr

Advokat

E-post: richard@alvheim-hansen.no

Kopi: klient