

Bemerkninger til klage fra fylkesmannen i Vestland i sak 20/1192 – Byggesak GBNR. 318/12 Alver kommune.

Viser til Klage fra fylkesmannen i Vestland datert, 25.05.2020, Alver kommunes oversendelse med orientering av 04.06.2020. Viser også til tidligere dokumenter i sakens anledning, herunder særlig Meland kommunes sak 17/2043.

Innledningsvis vil vi vise til hva det i saken er søkt om. Det er søkt om oppføring av ny enebolig og omdisponering av eksisterende bolig på eiendommen til anneks. Det er ikke søkt om bolig nr. 2, noe det uriktig er blitt referert til og saksbehandlet etter fra administrasjonen i Alver kommune sin side.

Det må her vises til at administrasjonen har tatt inn en rekke vurderingshensyn, som vil gjøre seg gjeldende dersom søknaden hadde omfattet en økning i antallet boenheter på eiendommen. Det er ikke tilfellet her. Vi vil derfor i det videre konsentrere oss om de hensyn vi forstår er aktuelle for saken som omsøkt.

Videre er den aktuelle saken søkt til Meland kommune den 17.10.2019, med saksnummer 19/2058 og var i forståelse med Meland kommunens administrasjon en fortsettelse på Meland kommunes sak 17/2043. Søker har her tatt hensyn til fylkesmannens innsigelser mot bygging av nytt hus delvis på beitmarks areal og dispensasjon fra grensen for bebygd areal i KPA. Dette er derfor ikke en ny sak i en ny kommune.

I anledning den aktuelle klagesaken har vi kontaktet fylkesmannen i Vestland. Det ble stilt spørsmål til hva grunnlaget for fylkesmannens klage var. Vi forstår etter dette at fylkesmannen begrunner sin klage med at det politiske vedtaket ikke var klart og entydig, og at fylkesmannen da legger vekt på administrasjonens begrunnelse.

Det ble videre diskutert føringene for hva som er et anneks, og det er ikke lagt noen rettslig standard på hva det er utover at det ikke kan inneholde alle de funksjoner som definerer en «boenhet». At anneks ikke har kjøkkenfunksjon, er derfor innen for det rettsregelen krever av et anneks. Fylkesmannen kunne ikke anføre noe rettslig grunnlag for å nekte det eksisterende bolighuset omgjort til anneks. Det som anføres er på frirettslig eller subjektivt grunnlag. Klagen var derfor ikke begrunnet i dette. Det presiseres at eksisterende bolighus vil bli omgjort til anneks ved at kjøkkenet (innredningen) vil bli fjernet.

Konklusjonen etter samtalen med fylkesmannen er altså at klagen er begrunnet i at det politiske vedtaket ikke var entydig, ved at begrepene «anneks» og «uthus» er brukt om en annen.

Det aktuelle møtet i utval for plan, areal og miljø (PAM) den 29.04.2020 ble strømmet over nettet, pga. smittevernsrestreksjoner. Det var politisk lagt fram to forslag til vedtak som begge støttet opp under søkers synspunkt med noen mindre nyanseforskjeller, herunder begrepsbruken. Det var enighet om prinsippene, og at det var «anneks» som var den aktuelle definisjonen. Møtet ble under behandlingen av den aktuelle saken pauset og det ble opplyst om at administrasjonen skulle hjelpe til med å sammenfatte de to forslagene til vedtak, til ett vedtak. Vedtaket ble deretter framlagt og enstemmig vedtatt, uten at dette kunne følges i strømmingen.

Vi har videre i anledning saken kontaktet administrasjonen i Alver kommune. Heller ikke administrasjonen kan vise til noen rettskilde som hindrer den omsøkte løsningen. Derimot har vi fått

forståelsen av at administrasjonen legger til grunn en frirettslig tolkning av fare for mulig mislighold, ved at eksisterende bolig likevel brukes som en bolig nr. 2. Videre frykter administrasjonen at det i ettertid skal komme søknad om tilbakeføring til bolig.

Dette er etter søkers syn subjektive hensyn som må ha liten vekt. En annen bruk enn den omsøkte, vil være en ulovlighet i byggesak med mindre den ble omsøkt og godkjent først. Videre vil en tilbakeføring fra annekstil bolig, kreve ny søknad etter PBL. og dispensasjonsvedtak fra dagens plan. Kommunen vil ha alle muligheter til å saksbehandle dette etter gjeldende regler. Dette hensynet kan derfor ikke ha noen vekt i saken, og argumentasjonen framstår som svært urimelig for søker. Det har hele tiden vært søkers intensjon at omdisponering innebærer å foreta fysiske inngrep i eksisterende bolig, ved å fjerne kjøkkenfunksjonen.

For øvrig forstår vi at administrasjonen i Alver kommune har same oppfatning som søker hva gjelder begrepsbruken i møtet og senere vedtaket i PAM 29.04.2020. Det er derfor ikke omstridt at det er begrepet «annekstil» som skulle vært gjennomgående i vedtaket.

Det kom i møte for plan, areal og miljø 29.04.2020 fram gode argumenter og hensyn for den omsøkte løsningen. Det eksisterende bolighuset representerer et antall kvadratmeter med boligareal, og det er samfunnsmessig og miljømessig klokt og bevare dette arealet, framfor å rive og bygge nytt. Videre er den aktuelle løsningen ideell for eierne da det gamle huset vil kunne fungere utmerket som ekstra overnattingsplass for familie og venner.

Meland kommune godkjente denne løsningen både administrativt og politisk i to runder i 2018. Viser her til vedtak i sak 50/2018 for Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommunes sak 17/2043, se vedlegg, side 9, tredje avsnitt er det skrevet følgende:

«Ein står då igjen med valet mellom riving og oppføring av nytt bustadhus, eller – som tiltakshavar har søkt om – bruksendring av eksisterande bustad til annekstil og oppføring av nytt bustadhus. Etter gjeldande praksis både i Meland kommune og nasjonalt står dispensasjon for riving og gjenoppføring i ei særstilling kva gjeld dispensasjon, og det er neppe grunn til å tvile på at slik dispensasjon ville blitt gitt på denne eigedomen. På bakgrunn av grunngevinga frå søkjar om kvifor det ikkje er ønskeleg å rive eksisterande våningshus, men i staden bruksendre dette, kan rådmannen ikkje sjå avgjerande grunnar til å nekte ei slik løysing. Tvert i mot framstår det hensiktsmessig å bruksendre dette bygget til annekstil, slik at bygget kan tene ei funksjon for eigedomen og bevarast som sefrakminne. Dei særlege omstende rådmannen har vist til ovanfor gjer at saka framstår som eit unntakstilfelle som iliten grad vil få pårekelege presedensverknader».

Bakgrunnen for at ovennevnte sak ikke stod seg var, som nevnt innledningsvis, at det nye huset den gang skulle bygges på 400m² beitemark, samt at samlet bebyggelse ble mer enn grensen på 400kvm i KPA. Dette er tatt til etterretning og endret og dermed ikke en aktuell problemstilling i denne saken. Omdisponering til annekstil ble den gang ikke problematisert av fylkesmannen.

Meland kommunes vurdering i sak 17/2043 er i samsvar med søkers oppfatning og ønske. Det framstår som uforståelig at Alver kommune kan ha en så radikalt forskjellig argumentasjon og vurdering.

I denne aktuelle saken er det sterk nærhet i tid og gjelder samme bygning. Den er som tidligere nevnt, en fortsettelse av en tidligere sak. Det kan derfor neppe flagges et «ny kommune, ny sak»

argument fra administrasjonen, da særlig når motargumentene administrasjonen baserer sitt framlegg på er av subjektiv og frirettslig karakter, noe som vil være i konflikt med forvaltningslovens rettsregel om forsvarlighet og begrunnelse.

Samlet sett har et vedtak om å omdisponere den eksisterende boligen på gbnr. 318/12 i Alver kommune vært behandlet 4 ganger politisk, 2 ganger i Meland kommune og 2 ganger i Alver kommune, alle gangene med politisk enighet om godkjenning av dette. Det må etter dette legges til grunn at det er solid politisk vilje for den omsøkte løsningen og at dette ikke oppfattes på annen måte i Alver kommune enn i Meland kommune, og i den grad det ligger et forvaltningsskjønn i saken er dette klargjort og avgjort politisk.

For familien som kontaktet arkitekt Thomas Tysseland for snart 3,5år siden, fordi de trengte større bolig, håper vi nå virkelig på en løsning i saken. Vi blir i august en familie på 5. Vi er glad i eiendommen vi bor på, og ønsker en egnet bolig på denne.

Vi kan ikke se at det er ønskelig for noen parter å gå en ny runde med saken.

Vi ber med dette om at administrasjonen bekrefter ovenfor fylkesmannen i Vestland at den avvikende begrepsbruken i vedtak av 29.04.2020 er som følge av en inkurie og at det er enighet om at det er begrepet «anneks» skal legges til grunn. Videre ber vi om at fylkesmannen i Vestland trekker sin klage i saken.

Alternativt, dersom ikke klagen trekkes tilbake av fylkesmannen, ber vi med dette om at administrasjonen i Alver kommune nå fremmer et vedtak til politisk behandling der prinsippene samsvarer med søknaden, og at entydighetskravet fra fylkesmannen imøtekommes.

Mvh.

Erik Knag Johannesen

Kristine O. Larsen

Vedlegg:

Meland kommune FS sak 50/2018