

Bemerkninger til sak 20/1192 - Søknad om enebolig gbnr 318/12

Sagstad, 16.08.2020

Viser til Alver kommunes sak 20/1192 med underliggende poster, samt Meland kommunes sak 17/2043.

Innledning

Vi søkte i 2017 om å få føre opp et nytt bolighus på eiendommen gbnr 18/12 i Meland kommune. Det ble besluttet etter konferering med byggesaksavdelingen i Meland kommune at det skulle søkes om dispensasjon for bygging av nytt hus delvis på beitmark delvis på gårdstun. Videre skulle det søkes dispensasjon fra den generelle grensen for BRA i KPA på 400kvm. Endelig skulle det stilles som vilkår at det eksisterende bolighuset skulle omgjøres til anneks. Søknaden ble godkjent som omsøkt både administrativt og politisk enstemmig.

Fylkesmannen i Hordaland klaget over bygging av nytt bolighus på areal som i følge gårdskart var klasset som beitmark. Dette til tross for at landbruksavdelingen i kommunen tilrådte løsningen og hadde en omfattende begrunnelse for dette. Fylkesmannens klage ble deretter behandlet på nytt av administrasjonen og politisk utvalg UDU. Fylkesmannens klage ble ikke tatt til følge og saken gikk til settefylkesmann i Rogaland.

Behandlingen av saken var omfattende og det kom flere forespørsler om måling av arealet til ansvarlig søker i saken. Fylkesmannen omgjorde kommunens vedtak med begrunnelse i plassering av tiltaket på beitmarks areal og at man mente at det ikke var behov for å overskride begrensningen på BRA i KPA.

Vi er sterkt kritiske til fylkesmannens vurdering i saken. Dette er en klar forskjellsbehandling fra eiendommen gbnr 24/7 i Meland kommune, som fikk en ekstra boenhet i form av en ny enebolig på eiendommen, uten at fylkesmannen klaget på dette. Dette er en langt mer omfattende dispensasjon enn det vi har søkt om. Saken hadde nærhet i både tid og sted.

Videre hadde den nye boligen en svært høy BRA i forhold til P-ROM som følge av sin universale og arkitektoniske utforming, noe vi mener burde vært lagt til grunn.

Vi har imidlertid tatt klagen til følge. Vi valgte å gå tilbake til arkitekt og ansvarlig søker for å få til en ny søknad som imøtekom de innsigelsene fylkesmannen i Rogaland kom med i sin klagesaksbehandling. Ny søknad ble levert Meland kommune i oktober 2019.

Kommunens forhåndstilsagn.

De ovennevnte søknadene og sakene skal sees i sammenheng da de har umiddelbar nærhet i tid og gjelder samme saksforhold for samme eiendom. Når kommunen uttaler seg konkret positiv til et viktig prinsipp i en søknad, må dette likestilles med et forhåndstilsagn i en oppfølgende søknad. Alver kommune har gått tilbake på et prinsipp i saken lagt til grunn av Meland kommune i sak 17/2043. Det ble her gjort en grundig saksbehandling av saken fra Meland kommunes administrasjon. Saken ble likevel påklaget av fylkesmannen i Hordaland og senere avgjort av fylkesmannen i Rogaland. Bakgrunnen for at Meland kommunes vedtak ble omgjort var at 400 kvm beitmark ble omgjort til byggegrunn for nytt hus og at det totale bebygde areal samlet av nytt og eksisterende bolighus, oversteg grensen i KPA på 400 kvm.

Det er ikke på noe tidspunkt i Meland kommunes sak 17/2043 problematisert en løsning der det eksisterende bolighuset på eiendommen omgjøres til et anneks. Tvert imot er det lagt til grunn at dette er en god løsning for eiendommen og i samsvar med praksis både lokalt og nasjonalt.

At Alver kommunes administrasjon har valgt å problematisere løsningen med anneks, følger ikke av sak 17/2043. Ved klagesaksbehandling skal fylkesmannen behandle hele saken på nytt. Det må derfor kunne legges til grunn at en avgjørelse er uttømmende for vesentlige prinsipper i saken.

Forutberegnelighet og forsvarlig saksbehandling

Etter rettsregelen utledet av fvl §§ 17 og 25, stilles det krav til en forsvarlig saksbehandling i saken regulert av forvaltningsloven. Den aktuelle sak faller innenfor denne. Det er da opplysninger en part i saken har berettigede forventninger om at vil måtte legges til grunn. Noe annet ville skape en situasjon uten forutberegnelighet og notariatet som vil være i strid med de hensyn loven er ment og ivareta.

En søker i en byggesak må etter dette kunne legge til grunn prinsipper tidligere avklart mellom kommunen og søker, ligger fast i en ny oppfølgende sak, med mindre ny lovgivning eller regulering i mellomtiden endrer på dette.

Hensynet til plan

Hva gjelder hensynet til plan, var det Meland kommune som forfattet gjeldene plan for området. Administrasjonen der burde være nærmest til å tolke denne, og har gjort så når det gjelder denne eiendommen i Meland kommunes sak 17/2043. At man her forsøker å finne seg andre hensyn, og bruker dette for å endre på prinsippet om anneks i saken, blir da feil.

For øvrig var eiendommen gbnr 18/12 foreslått som del av område med spredt bebyggelse fra kommunens side i planprosessen, men dette ble tatt ut etter krav fra fylkesmannen. Det der store kontraster mellom de ulike eiendommene og når planstatus ikke samsvarer med kommunens egen oppfatning det bør derfor være gode grunner til at man vurderer dispensasjonssøknader.

Anneksbegrepet

Anneksbegrepet er korrekt redegjort for i Meland kommunes sak 17/2043. Dette støttes av kommunaldepartementets uttalelser. Det synes som at Alver kommune skjønnsmessig går langt i å lage egne regler om utseende m.m. uten å vise til rettskilder eller praksis.

Hva som er et anneks er utledet av pbl. Man legger til grunn at et anneks mangler en bofunksjon som det etter loven må ha for å kunne være en selvstendig boenhet. Videre har kommunaldepartementet bekreftet dette i uttaler, ref. deres nettsider. I praksis finnes det en rekke eksempler på eldre bygninger som tjener som anneks for nye, både lokalt og nasjonalt.

I denne aktuelle saken er arealet på eksisterende bolig 62 kvm p-rom. Det er eksempler på anneks med større areal både lokalt og nasjonalt. Det er ikke satt noen begrensninger eller krav til utforming av anneks i gjeldende KPA. Det mest nærliggende ved omdisponering til anneks er å fjerne kjøkkenfunksjonen, noe vi har foreslått, og som vi oppfatter som normal praksis etter å ha undersøkt dette.

Vi stiller oss spørrende

På bakgrunn av det som er sagt ovenfor, sitter vi igjen med følelsen av å ha blitt lurt.

Vi søkte til Meland kommune om å bygge nytt hus på vår eiendom og at det eksisterende huset ble omgjort til anneks. Dette fikk vi full tilslutning til både fra kommunens byggesaksavdeling og av politikerne.

På grunn av at det nye huset delvis var plassert på beitemark og at det samlede boligarealet (nytt hus pluss anneks) var mer enn 400 kvm, klaget fylkesmannen på byggetillatelse.

I samråd med vår arkitekt (ansvarlig søker) valgte vi å etterkomme klagen fra fylkesmannen. Vi fikk tegnet et mindre hus og vi flyttet det bort fra beitemarken. Vi trodde selvsagt at når vi etterkom de punktene fylkesmannen klaget på, ville en ny søknad gå igjennom.

Etter at den nye søknaden ble sendt inn, men før den ble behandlet, var Meland kommune blitt en del av nye Alver kommune. Byggesaksbehandler i Alver kommune så helt bort fra den første byggesaken og inntok et helt annet standpunkt enn det byggesak i Meland hadde gjort. Det ble i denne omgang problematisert at det gamle huset skulle bli anneks.

Videre finner vi kommentarer om at boligbygging skal skje i byggefelt urimelig. I den tidligere nevnte byggesaken på gbnr 24/7 i Meland kommune, var eier også innehaver av et større byggefelt i nærhet til det der det skulle bygges et nytt hus. Han fikk likevel bygge på det resterende LNFR arealet på eiendommen sin. Vi har søkt om å få bygge et nytt hus på eiendommen vi har bodd på i 10 år, vi ønsker ikke hus i et byggefelt.

Saken har vært oppe i UDU/APM og det er full politisk enighet om at det er en god ordning å bruke det gamle huset til anneks. Uenigheten omkring bruken av det gamle huset til anneks bunner i ny saksbehandler i den nye kommunen. Spørsmålet er om dette er en saksbehandling som Alver kommune synes er riktig.

Vi har brukt betydelig tid innsats og midler i en ny søknad. Videre har vi også innrettet oss og brukt innsats og midler på det eksisterende huset. Dette vil være fullstendig bortkastet dersom administrasjonen i Alver kommunes synspunkt så langt i saken skal legges til grunn. Da ville vi kunne ha brukt de opprinnelige tegningene.

Vi har i denne sakens løp så, godt vi kan, prøvd å finne løsninger slik at vi kunne få et endelig vedtak i saken i samsvar med de prinsipper som er lagt til grunn.

Vi ber nå om at administrasjonen i sitt vedtak, ivaretar prinsippet i saken med at det eksisterende huset får leve videre som anneks til det nye huset.

Med vennlig hilsen

Kristine O. Larsen

Erik Knag Johannesen