

Utval for areal, plan og miljø

Merknader til sak 22/18625. Søknad om bruksendring, gbnr, 323/358

Klagesaka vår skal handsamast av utval for areal, plan og miljø den 23. mars. Vi har no sett administrasjonen si innstilling, der dei går inn for å avvisa klagen. Det viser seg at innstillinga på fleire punkt byggjer på ei *feilaktig framstilling av faktum*. Vi ønskjer difor å korrigera det inntrykket som vert skapt, slik at utvalet legg eit korrekt faktum til grunn.

Administrasjonen legg på s. 8 til grunn at «samtlige vindaug i kjellaretasjen endar i lysgrav». Vidare blir det på s. 11 sagt at det «ikkje er omstridt at stua kjellaren og soveromma ikkje har minst eit vindaug mot det fri». Begge delar er direkte feil.

- Stova har tre vindaug som vender mot det fri, og ingen av desse er i «lysgrav». Det er mogeleg at fasadeteikninga feilaktig viser at terrenget går over vindauga. Det er i så fall ein feil frå søkars side. Det er likevel opplyst at desse vindauga *ikkje* ligg i lysgrav i søknaden og i klagen. Det burde difor ikkje vere tvil om dette, og administrasjonen legg feil faktum til grunn.
- Soverommet nærast inngangen har eit stort vindauga som vender ut mot trappenedgangen. Lysopninga er difor vesentleg betre enn om det hadde vore eit delvis nedgravd vindaug.
- Soverommet i den andre enden har eit stort vindaug som endar i ei lysgrav, men også der ligg delar av vindaugsflata over bakkenivå.
- Kjøkkenkroken vi har teikna inn har eit mindre vindaug. Dette er ikkje i lysgrav, men ligg over terrassen på utsida.

Vi er også usamde i tolkinga av formuleringa "vindaug mot det fri", som stammar frå (den ikkje bindande) rettleiinga frå Direktoratet for byggkvalitet. Vi meiner framleis at også eit vindaug mot ei lysgrav der *delar* av vindauga ligg over bakkeplan, må reknast som vindaug mot det fri. Elles vil jo ei kvar lita nedgraving «nulla ut» eit kvart vindauga, uansett kor stort det måtte vera! Noko anna er at lysinnsleppet vil vera mindre enn om heile vindauga hadde vore over bakkeplan.

I saksframlegget vert det vidare trekt fram (s. 11) at «mangelen på dokumentasjon er negativt for vurdering av fritak frå det tekniske kravet om tilfredsstillande tilgang på dagslys». Dette blir mellom anna grunnlagt med at det er «ikkje gjeve nokon utgreiing om vindauga i stua sitt konkrete areal og plassering» osv. Også på s. 9 blir mykje av det same sagt. Ein annan stad (s. 8) står det at «Søklar opplyst at ingen av romma er innafor målsett verdi». Kva dette byggjer på er vanskeleg å forstå. På teikninga som vi la ved, og som er teke inn i saksframlegget til utvalet, har vi *målsett kvart einaste vindaug*. For begge soveromma er kravet til høgde/breidde oppfylt. For stova meiner vi altså at tre mindre vindaug, mot to himmelretningar, bør vera godt nok.

Påstanden om manglande dokumentasjon av faktum i saka var ukjend for oss heilt til vi såg saksframlegget i klagesaka. Dette reagerer vi på. Kommunen har ei generell rettleiingsplikt etter forvaltingslova § 11, og i § 17 heiter det at «forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes». Administrasjonen burde difor ha etterspurt informasjonen dei sakna, og gitt oss høve til å opplysa saka meir. Vi viser også til at vi i klagen inviterte til synfaring.

Dersom administrasjonen sitt vedtak blir ståande, betyr det at vi ikkje kan bruka nokon av romma i underetasjen til soverom eller stove/opphaldsrom. Vi håpar utvalet av folkevalde forstår at det er ein urimeleg streng praksis å leggja seg på i kommunen. Dersom det kan vere til hjelp kan utvalet kome på synfaring kva tid som helst. Bileta som er vedlagt skal vise faktisk lysinnslepp.

Med venleg helsing

Ingvild og Øyvind Dalland Husabø