

---

**Fra:** Frode Schjetne <f.schj@outlook.com>  
**Sendt:** onsdag 14. februar 2018 12:33  
**Til:** Silje Aileen Hjortland Haukedal  
**Emne:** Re: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, anneks, tilbygg til anneks. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Hei,

takk for din imøtekommenhet når det gjelder fristen for oppfyllelse av vilkår nr. 3. i dispensasjonsvedtaket.

En ny bod var jo ikke akkurat det vi hadde i tankene. Vi tenkte på et ev. alternativ til bod, feks. en halvåpen løsning, ev. et mobilt stativ med i hvert fall et enkelt takk og muligheter til å låse fast sykler, etc..

I foregående e-post tok vi opp et punkt som vi føler oss litt usikre på. Vi signaliserte her at vi ved beregningen av BYA til terrassen foran hovedhuset ikke vil regne med arealet av den delen av terrassen hvor det ikke er noen terrasse, men en utsparing med et mindre stykke fritt terreng hvor det står et tre. Da du ikke har noen innvendinger her går vi ut ifra at dette vil være i orden.

Med hilsen

Frode og Birgit Schjetne

---

**From:** Silje Aileen Hjortland Haukedal <[silje.haukedal@radoy.kommune.no](mailto:silje.haukedal@radoy.kommune.no)>  
**Sent:** Wednesday, February 14, 2018 11:10 AM  
**To:** Frode Schjetne  
**Cc:** Postmottak Radøy  
**Subject:** SV: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, anneks, tilbygg til anneks. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Hei,

### Fristen

Normal frist for retting er ca. to måneder. Me har samstundes forståing for at dette ikkje er den beste tida på året å utføre rivingsarbeid. Kommunen kan dermed akseptere at fristen blir noe lenger.

### **Ny frist for retting er 03.06.18.**

Dokumentasjon på at vilkår nr. 3 er oppfylt må vere sendt kommunen innan fristen.

### Sykkelparkering

Dykk spør om moglegheit for sykkelparkering på eigedomen, og at syklane bør vere beskytta mot ver, vind og tyveri. Slik kommunen ser spørsmålet ber dykk om ei ny bod på eigedomen. Når kommunen akkurat har krevje riving av eksisterande bod ved søknad om legalisering er det lite sannsynlig at ein ny søknad om bod vil kunne bli godkjent. Dykk har sjølv sagt anledning til å søkje, men maks grense på 114 BRA vil nok gjere dette vanskeleg. Dykk vil ha moglegheit til å etablere sykkelparkering på eigedomen, men ikkje byggje dette inn i form av bod.

Med helsing

Silje Haukedal  
Seniorrådgjevar tilsyn / Jurist

### **Radøy kommune**

Radøyvegen 1690, 5936 Manger

Tlf.dir: 56 34 90 82

E-post: [silje.haukedal@radoy.kommune.no](mailto:silje.haukedal@radoy.kommune.no)



---

**Fra:** Frode Schjetne [<mailto:f.schj@outlook.com>]

**Sendt:** tirsdag 13. februar 2018 23:58

**Til:** Silje Aileen Hjortland Haukedal

**Emne:** Fw: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Hei,

viser til deres brev av i dag, den 13.02.2018.

Takk for utfyllende og for oss klargjørende svar på våre tidlige spørsmål vedr. et oppdelt eierforhold av eiendommen.

Det springende punkt er tydeligvis:

*"I så tilfellet må det dokumenterast at bygget/eigedomen hadde alle hovudfunksjoner til ei fritidseigedom, her under stue, kjøkken, toalett og soverom før søknadsplikta kom med strandplanloven og bygningsloven i 1965."* Nærmere undersøkelser fra deres side i arkivet kan ikke belegge noe lignende.

Vi har med dette fått svar på det vi ønsket å få klargjort og ser at vi ikke vil være tjent med en oppdeling av eiendommen.

Ved en feil fra deres side ble en slik klargjørende korrespondanse ikke sluttført for snart et år siden.

Vi har derfor avventet en reaksjon og et svar på vår e-post av 21.03.2017 som inntil nylig har stått ubesvart. Da dere nå nylig har blitt klar over dette saksforholdet ber vi dere om en tilsvarende revurdering av fristen for oppfyllelse av vilkår nr. 3 i dispensasjonsvedtaket. Rivningsarbeidene og dokumentasjonen av disse vil være i privat regi og tilnærmet en enmannsjobb.

Vi bor og arbeider i Bergen så arbeidene, som ikke vil være gjort på "en to tre", vil helst måtte pågå over en lengre periode. Vi ber om forståelse for dette og på bakgrunn av siste utvikling i saken om en utsettelse av fristen som dere dessverre uforandret har beholdt til å være den 03.04.2018.

Når det gjelder arealberegningen fra vår side er denne gjort iht. de regler og normer dere referer til - tegningene og forklaringene her er for oss velkjente.

Terrassen foran hovedhuset har en spesiell form langs huset og mot nord-vest. Ved beregningen har det derfor blitt brukt trigonometri, alle formdetaljer har blitt tatt hensyn til og utregningen har blitt overprøvd flere ganger. Kun et punkt er uklart og må ev. justeres: terrassen har en utsparring for kronen til et bøketre som ved beskjæring danner en stor busk med sin lave krone. Dette arealet hvor det "i terrassen ikke er noen terrasse" har vi ikke trukket fra, men ønsker selvfølgelig om mulig å gjøre det.

Ellers føler vi oss trygge på vår egen utregning og har egentlig ingen god forklaring på takstmannens resultat, men som selvfølgelig hadde passet oss bedre.

Forøvrig, vi trenger om ikke bil- så i hvert fall sykkelparkering på eiendommen.

Syklene bør selvfølgelig være beskyttet mot vær og vind og tyveri.

Ser dere en mulighet for å godkjenne noe som kan være egnet for dette behovet?

Med hilsen

Frode og Birgit Schjetne

---

**From:** Frode Schjetne <[f.schj@outlook.com](mailto:f.schj@outlook.com)>

**Sent:** Friday, February 9, 2018 11:59 AM

**To:** Silje Aileen Hjortland Haukedal

**Subject:** Fw: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Hei,

nedenstående korrespondanse viser at Tonje Nepstad Eplands siste e-post til oss er av 13.03.2017.

Etter hennes siste e-post sendte vi 2 e-poster til henne for å klargjøre saken nærmere.

E-posten av 21.03.2017 fra Tonje Nepstad Epland som du referer til kom aldri frem til oss.

Oversendt utskrift fra deg i vedlegget "Korrespondanse 21.03.2017" viser tydelig hvorfor:

"Fra: Tonje Nepstad Epland

Sendt: tirsdag 21. mars 2017 23.45

Til: Tonje Nepstad Epland

Emne: Re: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak"

Som du sikkert ser, denne e-posten kunne aldri komme frem til oss og har aldri eksistert i vår mottatte e-post.

Vi fastholder at vårt innspill med spørsmål vedrørende en oppdeling i 2 eiendommer stoppet opp etter at 2 e-poster fra vår side ble stående ubesvart. Det var derfor naturlig å avvente en reaksjon og en klargjøring fra kommunens side før vi skulle starte med diverse rivningsarbeider og ødeleggelser på eiendommen.

Forøvrig bemerker vi at det ikke dreier seg om "[Gnr. 20 bnr. 28](#)", men om Gnr. 30 bnr. 28 og at "annekset" har isolerte vegger, innlagt strøm, oppvarming, forholdsvis store vinduer med energiglass og fint furugulv og derved er en bygning egnet for beboelse. Et [uthus](#) er det vi vet ikke egnet og ikke tenkt som beboelsesrom. Den aktuelle bygningen på Gnr. 30 bnr. 28 er av eldre dato og ble slik vi har forstått det oppført før de nye avgjørende reglene kom. Det vil altså ved en ny søknad dreie seg om eldre tillatt bebyggelse som kvalifiserer som fritidseiendom på en separat tomt. Isolert sett vil utnyttelsesgraden på Gnr. 30 bnr. 28 være meget lav og en bortgjemt bod, inneklemt mellom husvegg og en ulendt skrent, burde ha bedre utsikter enn i vår tidligere søknad til å få dispensasjon.

Det er et faktum at vi selv kunne velge fritt hva som skal ødelegges på eiendommen for å oppnå ønsket bebygd areal.

Da det tydeligvis var kommunen likegyldig hvilke bygningsdeler som kommer til å forsvinne, må man kunne konkludere med at bygningsdelene i seg selv ikke ble sett på som et problem, men til syvende og sist kun totalt bebygd areal.

Det er derfor vanskelig å forstå at nye søknader etter ovennevnte dannelse av 2 eiendommer ikke skulle kunne ha bedre betingelser enn vår første søknad.

Kan kanskje ovennevnte relativere din forholdsvis absolutte og negative vurdering av vårt forslag?

Høsten 2016 på befaringen med hovedutvalget fremførte vi at vi selv riktignok hadde beregnet terrassen foran hovedhuset til å være 40 m<sup>2</sup>, men at takstmannen hadde beregnet den lavere. Dette punktet har det i det videre ikke blitt tatt hensyn til. Vi har derfor lagt ved skanninger fra takstmannens rapport som viser at han har beregnet nevnte terrasse til å være 34 m<sup>2</sup>. Kravet som kommunen har kommet frem til når det gjelder denne bygningsdelen er 34 m<sup>2</sup> og vi ber derfor om at dere godtar takstmannens beregning og at arealkravet til terrassen derved er innfridd.

Vi har ikke noe ønske om å "krangle", men ser oss tvunget til virkelig å sondere alle muligheter for å unngå de påtvungne rivningsarbeidene som kun oppleves som meningsløse og som et resultat av et byråkratis generelle regler og teorier uten hensyntagen til de individuelle forhold. Det merarbeidet som oppstår er meget beklagelig, men utløses etter vår mening av kommunens politikk her som møter på lite eller ingen forståelse av

menigmann.

I vårt tilfelle fører nevnte politikk til at resultatet av de pålagte rivningsarbeidene vil være helt uten praktisk verdi og betydning for terreng, natur, miljø og fri ferdsel for almenheten. Samtidig stiller vi oss også uforstående til at det i vårt tilfelle ikke trekkes inn i vurderingen av utnyttelsesgraden at vi ikke har noen tilførende vei med sår i naturen og ikke noe planert parkeringsareal på eiendommen på 36 m<sup>2</sup>, som vel ville kunne tillates etter rivning av våre 14 m<sup>2</sup> som ikke er synlige fra omgivelsene.

For å unngå slike meningsløse konsekvenser av lovgivningen har lovgiver gitt rom for at håndhever av bestemmelsene kan bruke skjønn i enkeltstående tilfeller og det er dette vi ber om.

Hadde det vært noen mening i de fremførte kravene, hadde vi selvfølgelig uten kommentar tatt disse til følge - slik vi har gjort det med avløpsituasjonen og rekkverkets fremtoning.

Med håp om forståelse og imøtekommenhet.

Hilsen

Frode og Birgit Schjetne

---

**From:** Frode Schjetne <[f.schj@outlook.com](mailto:f.schj@outlook.com)>

**Sent:** Tuesday, March 21, 2017 10:40 PM

**To:** Tonje Nepstad Epland

**Subject:** Re: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Hei igjen,

nedenstående "idé" oppstod etter en samtale med avdelingen hos dere som administrerer eiendomsskatt. Det var her man gjorde oppmerksom på at det dreier seg om to separate eiendommer som hvis ønskelig kan selges separat. Såfremt dette ikke var en misforståelse, skulle et oppdelt eierforhold være mulig.

Hva vil det egentlig bety for oss i praksis at "*... denne eiendommen vil få en uhåndterlig status og i praksis ikke kunne brukes til noe*" ?

Vi har jo forstått at du er negativ til nevnte "idé" om oppdelt eierforhold , men vi skulle likevel gjerne bli informert om våre rettigheter som vil være knyttet til dette og i hvilken grad kommunen kan avvise en slik løsning.

Mvh

Frode og Birgit Schjetne

---

**From:** Frode Schjetne <[f.schj@outlook.com](mailto:f.schj@outlook.com)>

**Sent:** Tuesday, March 14, 2017 12:14 AM

**To:** Tonje Nepstad Epland

**Subject:** Re: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Hei og takk for raskt svar,  
hvis gbnr. 30/28 (anneks) overføres til ny/annen eier og eiendommen forblir uforandret vedr. byggetiltak, er vel for ny eier opphold på eiendommen og bruk av annekset fortsatt tillat som i dag?

BYA til fritidsboligen vil ved en slik forandring være godt under arealgrensen deres og vi unngår dermed å ødelegge gode byggedeler som ikke står i konflikt med LNF-formålet - til syvende og sist kunne vi jo selv velge hva som skulle rives slik at det egentlig bare var overskridelsen av 114m2 BYA samt fargen på et rekkverk som stod igjen som innvending mot de aktuelle byggetiltakene.

Ovennevnte ville etter vår mening ikke være mer eller mindre "kreativ" bruk av tall og bestemmelser enn deres beregning av parkeringsplass på 36m2 som er irrelevant i vårt tilfelle - til og med hvis dere hadde beregnet 18m2 (NS-3940: 2,5m x 5,0m = 12,5m2) for den ene parkeringsplassen vi har til rådighet på naboens eiendom, hadde rivning ikke vært nødvendig.

Med vennlig hilsen  
Frode og Birgit Schjetne

---

**From:** Tonje Nepstad Epland <[tonje.epland@radoy.kommune.no](mailto:tonje.epland@radoy.kommune.no)>

**Sent:** Monday, March 13, 2017 6:18 PM

**To:** Frode Schjetne

**Subject:** Re: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Hei

Arealgrensen er knyttet til fritidsboligen. Dere vil uansett bare ha en fritidsbolig. Et annekts er ikke en fritidsbolig, og denne eiendommen vil få en uhåndterlig status og i praksis ikke kunne brukes til noe.

Hilsen  
Tonje

Sendt fra min iPhone

Den 13. mar. 2017 kl. 17.39 skrev Frode Schjetne <[f.schj@outlook.com](mailto:f.schj@outlook.com)>:

Hei,  
det avgjørende spørsmålet for oss var egentlig:  
*" Hvis det nå hadde vært 2 eiere med to eiendommer, hadde da ikke "114m2-regelen" blitt håndhevet for hver eier især?"*

*Vi er jo to personer som kan stå i grunnboken som 2 separate eiere om nødvendig."*

Håper du kan gi et svar på dette.

Med vennlig hilsen  
Frode og Birgit Schjetne

---

**From:** Tonje Nepstad Epland <[tonje.epland@radoy.kommune.no](mailto:tonje.epland@radoy.kommune.no)>  
**Sent:** Monday, March 13, 2017 4:06 PM  
**To:** 'Frode Schjetne'  
**Subject:** SV: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Hei

Det er ingen sammenheng mellom regelverket for eiendomsskatt og plan- og bygningsloven, så hvordan eiendommen behandles ifbm eiendomsskatt har ingen betydning for vurderinger som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Dersom dere ønsker å få eiendomsskatten på en faktura kan dere ordne det med økonomikontoret i kommunen. Det er også mulig å sammenføre eiendommene sånn at dere får ett gards- og bruksnummer og eiendomsskatten vurdert samlet.

Helsing  
Tonje Nepstad Epland  
Leiar teknisk forvaltning

**Radøy kommune**  
Radøyvegen 1690, 5936 Manger  
Tlf.dir: 56 34 90 50  
E-post: [tonje.epland@radoy.kommune.no](mailto:tonje.epland@radoy.kommune.no)

<image004.jpg>

---

**Fra:** Frode Schjetne [<mailto:f.schj@outlook.com>]  
**Sendt:** fredag 10. mars 2017 14.58  
**Til:** Tonje Nepstad Epland  
**Emne:** Re: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Hei,

nettopp fått faktura for eiendomsskatt. Her ser man tydeligvis på hvert bruksnummer som en eiendom som dermed faktureres hver for seg. Slik sett ligger annekset og boden på en egen eiendom, hovedhuset på en annen. Hvis det nå hadde vært 2 eiere med to eiendommer, hadde da ikke "114m2-regelen" blitt håndhevet for hver eier især?

Vi er jo to personer som kan stå i grunnboken som 2 separate eiere om nødvendig.

Hvordan fungerer dette egentlig og hvorfor slås eiendommene sammen og blir omhandlet som en enhet i en sammenheng, mens i annen som ved eiendomsskatten avregnes separat?

God helg <image003.png>  
Frode og Birgit Schjetne

---

**From:** Tonje Nepstad Epland <[tonje.epland@radoy.kommune.no](mailto:tonje.epland@radoy.kommune.no)>

**Sent:** Friday, December 9, 2016 2:34 PM

**To:** Arthur Kleiveland

**Cc:** Frode Schjetne ([f.schj@outlook.com](mailto:f.schj@outlook.com))

**Subject:** VS: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Til hovudutvalet 13.12.16.

---

**Fra:** Frode Schjetne [<mailto:f.schj@outlook.com>]

**Sendt:** fredag 9. desember 2016 14.17

**Til:** Tonje Nepstad Epland

**Emne:** Re: 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Hei,

viser til "2016. Desember. Sakspapir til hovudutvalet 13. desember" samt til vår email av 04.11.2016 med følgende avsnitt:

*"Ber deg om at følgende kommer frem i neste møte 13.12.2016: Det som skaper mest følelsesmessige problemer for oss er at vi skal stå å ødelegge gode og viktige bygningsdeler uten at vi kan se at noen vil komme til å ha glede av det - hadde det i hvert fall vært en nabo, turgåere, naturen i seg selv, etc. som hadde kunnet sette pris på forandringene, hadde det vært mye lettere - da hadde det hele vært forståelig og gitt mening.*



*Vi velger derfor å se dette som en straff for tidligere eiers lovovertridelser - en straff som vi nå som nye eiere har måttet overta. Ser vi det slik, gir rivningsarbeidene i det minste noe mening.*

*Med tanke på søkere som kommer etter oss ber vi "Hovudutvalet" om å ta kritisk stilling til om regelverket ikke trenger forbedringer som tillater en høyere grad av sakstilpasning slik at det også i enkeltsaker som f.eks. denne gis mulighet til å oppnå samsvar mellom de egentlige målsetninger og resultatene av søknadsprosessen.*

***Avslutningsvis ber vi om mulighet til å revidere søknaden hvis det dog skulle være mulig å dispensere mer enn 114m2 BYA."***

Så fremt LNF-bestemmelsenes formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, har kommunen - så vidt vi vet - mulighet til å bruke skjønn i dispensasjonssaker. Vi anmoder derfor kommunen om å gjøre bruk av denne muligheten og ta tilstrekkelig hensyn til at de aktuelle bygningsmassene i dette tilfellet nærmest ikke er synlige utenfor eiendommen og ikke på noe vis er til sjenanse eller hinder for allmennheten. Vi viser her spesielt til bildene: **Bilag 3** samt **3.a.), 3.b.) og 3.d.)** i vår søknad som viser dette.

Som politikere og representanter for befolkningen synes vi at "Hovudutvalet" bør vite at naboene og bekjente som har nærmere kjennskap til denne saken stiller seg fullstendig uforstående til rådmannens utlegninger og kommunens vurdering av saken inntil nå.

Da denne eiendommen - som for oss egentlig skulle være en kilde til glede og rekreasjon - inntil nå kun har forårsaket høye utgifter, problemer og bekymringer, håper vi at dere har forståelse for at vi vil forsikre oss om at vi virkelig har gjort alt vi kunne for å appellere til fornuften hos de som skal "avsi den endelige dom". En dom som kan bety ytterligere, vidtrekkende negative følger for oss i denne saken.

Vi ber deg om at "Hovudutvalet" får forelagt denne e-posten av i dag. Skulle du ha innvendinger eller betenknninger til dette ber vi om å få vite om disse.

Med vennlig hilsen

Frode og Birgit Schjetne

---

**From:** Tonje Nepstad Epland <[tonje.epland@radoy.kommune.no](mailto:tonje.epland@radoy.kommune.no)>

**Sent:** Thursday, November 10, 2016 10:35 AM

**To:** 'f.schj@outlook.com'

**Subject:** 16/14366 Byggesak gbnr 30/17,28 Vågenes nedre - fritidsbustad - legalisering av fasadeendring, tilbygg, annekts, tilbygg til annekts. støttemur og avlaupsanlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF - melding om utsett sak

Sjå vedlagte saksdokument.

Vedlegget er bare ei utskrift av møtebok frå politisk møte til orientering. Revidert søknad er allereie motteke.