



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS  
Juridisk avdeling

Stortingets ombudsmann for forvaltningen  
Postboks 3 Sentrum  
0101 Oslo

Deres ref.:  
2009/2669

Deres dato:  
06.05.2010

Vår ref.:  
2009/19372 FM-J

Saksbehandler:  
Henrik Liane Johansen

Dato:  
11.06.2010

**TILBAKEMELDING TIL SIVILOMBUDSMANNEN - FROGN KOMMUNE -  
ROSEKOLLEN 8 - GNR. 74 BNR. 27**

Fylkesmannen viser til deres brev av 06.05.10, hvor det bes om svar på tre spørsmål.

*"1. Ifølge reguleringsbestemmelsene for den aktuelle eiendommen "kan kommunen gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser" (reguleringsplan for Rosekollen punkt 3 nr 9).*

*Det fremgår av saksdokumentene at det omsøkte tiltaket har et bebygd areal på 25,5 m<sup>2</sup>, og er utformet med veranda samt underetasje med båthus.*

*Fylkesmannen bes redegjøre nærmere for sitt syn på om en bygning av en slik størrelse og med en slik utforming er å anse som et "badehus" i henhold til reguleringsplanens bestemmelser. I hvilken grad mener fylkesmannen at bygningens funksjoner har betydning for hvorvidt den faller inn under reguleringsbestemmelsen? Fylkesmannen bes særlig kommentere om veranda og underetasje bidrar til å tjene funksjonene til et "badehus".*

Fylkesmannen bemerker at begrepet "badehus" i denne sammenheng ikke er nærmere definert i loven eller reguleringsbestemmelsene punkt 3 nr. 9. Etter Fylkesmannens syn er det ikke noe prinsipielt i veien for at et badehus også innbefatter en veranda og at en underetasje benyttes til båthus.

Teigen båthuset her oppføres på er sterkt skrånende og dersom man har en veranda vil det bli et rom under. At dette rommet lukkes og benyttes som båthus utelukker ikke at tiltaket kan godkjennes som et badehus.

Det at det bygges veranda eller platting som en del av slike tiltak er etter Fylkesmannens erfaring ikke unormalt. Det vises for øvrig til at alle badehusene innenfor dette planområdet synes å ha en veranda eller platting.

Reguleringsbestemmelsen inneholder her ingen nærmere beskrivelse av hvordan badehusene skal utformes. Slik Fylkesmannen ser det, må kommunen da foreta en konkret skjønnsmessig vurdering ut i fra forholdene på stedet. I dette tilfellet er det søkt om et badehus og kommunen har funnet å kunne godkjenne tiltaket som det.

2. I saksutredningen til kommunens vedtak het det blant annet: "Tiltaket samsvarer i stor grad med nærliggende badehus hva gjelder utforming og størrelse...".

*Kan Fylkesmannen bekrefte denne opplysningen fra kommunens saksutredning? I så fall bes det opplyst om de tilsvarende badehusene ligger innenfor samme planområde som det omsøkte tiltaket. Har fylkesmannen foretatt noen egen undersøkelser vedrørende badehus i nærheten?"*

Badehuset på den tilstøtende teigen mot sør, gnr. 74 bnr. 32, har en grunnflate på ca. 14 m<sup>2</sup> ifølge Fylkesmannens og fylkeskommunens karttjeneste. Dette badehuset har også terrasse og underetasje med båthus. På teigen sør for denne ligger det et badehus/båthus på ca. 6 m<sup>2</sup> med takterrasse og en plattform på ca. 10 m<sup>2</sup>. På teigen gnr. 74 bnr. 18 mot nord ligger det også et badehus med terrasse. Ut i fra fotografiene i saken og tilgjengelige skråfoto, fremstår det som noe uklart om dette badehuset har lukket rom for båt under terrassen/badehuset eller om det kun er et åpent rom under. I tillegg til disse er det to badehus uten underetasje men med plattform på teigene gnr. 74 bnr. 20 og gnr. 74 bnr. 33. Alle disse omfattes av samme reguleringsplan som det omsøkte tiltaket.

Slik Fylkesmannen ser det så er det mange variasjoner av badehus innenfor planområdet. Det her omsøkte tiltaket innfører ingen nye elementer og vil inneha de samme funksjoner som det nærmeste badehuset.

Dette bekreftes av fylkesrådmannens uttalelse av 20.04.2009:

*"... Selv om det tidligere har vært oppført bygg i to plan med båtopplag i underetasjen i andre deler av planområdet, mener fylkesrådmannen at disse ikke bør være retningsgivende for videre utforming av badehus i området."*

Tiltaket her vil få et bebygd areal på 25,5 m<sup>2</sup> og vil med det være større enn de andre badehusene innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelsene inneholder ingen regel om maksimal tillatt størrelse på badehus og overlater i stor grad vurderingen av tilpasning til terreng og omgivelser til kommunens skjønn.

Sett hen til kommunens vurderinger, sakens dokumenter, kart og skråfoto av området, fant ikke Fylkesmannen grunn til å overprøve denne skjønnsmessige vurderingen. Det ble i den sammenheng også lagt vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. fvl. § 34 annet ledd.

*"3. Har fylkesmannen foretatt en egen vurdering av bygningens plassering og høyde, jf plan- og bygningsloven § 70 nr. 1? Hvilke undersøkelser/opplysninger bygger i så fall vurderingen på?"*

Fylkesmannen har foretatt en selvstendig vurdering av sakens rettslige og faktiske momenter. Der kommunens begrunnelse anses tilstrekkelig er det ikke nødvendig for saken å skrive en lengre vurdering selv. I tillegg til sakens dokumenter har Fylkesmannen gjennom kartløsning KartInAkershus tilgang på eiendomsopplysninger og detaljerte skråfotografier av kysten i Oslo og Akershus. Det ble derfor heller ikke ansett som nødvendig å befare området før vedtak ble fattet.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Vedlagt returneres dokumentene.

Med hilsen

Odd Meldal  
seniorrådgiver

Henrik Liane Johansen  
seniorrådgiver

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Kopi til:

Kristin Gjessing	Stian Kristenssensvei 24	1348	Rykkinn
Elin og Helge Gjessing	Grønlandsveien 64	9013	Tromsø
Björg og Einar Gjessing	Holmenveien 72	0376	Oslo