

Sivilombudsmannen

Besøksadresse  
Akersgata 8, inngang Tollbugata  
Postadresse  
Postboks 3 Sentrum, 0101 Oslo

Telefon 22 82 85 00  
Grønt nummer 800 80 039  
Telefaks 22 82 85 11  
postmottak@sivilombudsmannen.no

Björg og Einar Gjessing  
Holmenveien 72  
0376 OSLO

**S | OM**

*Vår referanse*  
2011/721

*Deres referanse*

*Vår saksbehandler*  
Christian Piene Gundersen

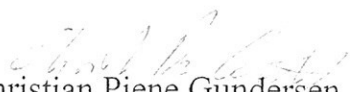
*Dato*  
07.03.2011

## OVERSENDELSE

Det vises til tidligere korrespondanse, sist brev herfra 10. august 2010.

Vedlagt følger ombudsmannens uttalelse i saken.

For ombudsmannen

  
Christian Piene Gundersen  
seniorrådgiver

Vedlegg

## Undersøkelsene herfra

Saken ble tatt opp med Fylkesmannen i Oslo og Akershus, som blant annet ble bedt om å redegjøre for følgende:

«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 med båthus bidrar til å tjene funksjonene til et «badehus».

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 egne undersøkelser vedrørende badehus i nærheten?»

I fylkesmannens svarbrev het det:

«1. 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. 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 platting 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 platting 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.»

I sine kommentarer til fylkesmannens svar, bemerket klagerne blant annet:

«Fylkesmannen fremholder at i det skrånende terrenget kan en benytte plassen under verandaen til båthus. Han unnlater helt å komme inn på størrelser, høyder, bredder, lengder og naboforhold. Vi har foretatt en utvendig måling etter at tiltaket nå er bygget: lengden er ca 7,6 meter + treplattform 1,5 m = 9,1 m. Vi antar at tiltakshaver skal gjenoppbygge tidligere platting som ytterligere vil medføre forlengelse. Tiltakets veranda er hele 16,6 kvm, og selve "hytta" for omkledding er ca 11,8 kvm. Tiltaket "stikker" 58 cm lenger ut mot sjøen enn 74/32. Vi gjentar det vi skrev i brev av 13.05.2010: tiltakets takhøyde er ca 120 centimeter høyere enn 74/32 og terrassegulvet er ca 70 centimeter høyere.»

Klagerne hadde i tillegg stilt opp en tabell som ga en oversikt over størrelsene på badehusene i området. De angitte størrelsene avvek noe fra opplysningene i fylkesmannens brev, men ikke vesentlig.

### **Mitt syn på saken**

I reguleringsplanens bestemmelser punkt 3 nr 9 heter det: «På strandparseller kan kommunen gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser». Det sentrale spørsmålet er om det aktuelle tiltaket kan regnes som et «badehus» i henhold til denne bestemmelsen.

Fylkesmannen har fremholdt at begrepet «badehus» ikke er nærmere definert i loven eller i reguleringsbestemmelsene, og at bestemmelsene ikke inneholder noen nærmere beskrivelse av hvordan badehusene skal utformes. Slik jeg forstår fylkesmannen, må da kommunen foreta en skjønnsmessig vurdering ut fra forholdene på stedet av om tiltaket skal godkjennes, og det er prinsipielt ikke noe i veien for at tiltaket innbefatter en veranda og en underetasje som benyttes til båthus.

Selv om verken loven eller planbestemmelsene gir noen nærmere definisjon av uttrykket «badehus», innebærer uttrykket en angivelse av – og dermed en begrensning for – hvilke tiltak som kan tillates i området. At en plan ikke nærmere definerer de ordene som benyttes for å angi hvilke tiltak som er tillatt, betyr ikke at det er fritt opp til kommunens skjønn å avgjøre hva som skal tillates. Innholdet av de aktuelle uttrykkene, må i slike tilfeller fastlegges ut fra vanlige tolkningsprinsipper, med utgangspunkt i en naturlig forståelse av ordene.

Uttrykket «badehus» angir en bestemt funksjon – nemlig at bygningen kan benyttes til omkledding i forbindelse med bading. Dette vil ikke nødvendigvis være hinder for at bygningen også har andre funksjoner, men jo mer fremtredende de øvrige funksjonene er, desto mindre naturlig vil det være å karakterisere bygningen som et «badehus».

Tiltaket i denne saken vil, i tillegg til å fylle funksjonen som badehus, fungere som båtgarasje og uteoppholdsplass. Bygningen synes også å være utformet på en måte som tilrettelegger for mer omfattende opphold enn hva et badehus tradisjonelt brukes til. Videre synes det klart at tiltakets størrelse i det vesentlige skyldes at tiltaket skal tjene andre funksjoner, ikke at det skal fungere som badehus.

Badehusfunksjonen fremstår i dette tilfellet ikke som tiltakets hovedfunksjon, men heller som en tilleggsfunksjon. Tiltaket ligger da utenfor en naturlig forståelse av uttrykket «badehus».

Fylkesmannen har gitt uttrykk for at vurderingen av om tiltaket er i samsvar med reguleringsbestemmelsen, må ta utgangspunkt i forholdene på stedet. Jeg er enig i at de lokale forholdene kan være av betydning ved den nærmere fastleggelsen av uttrykket «badehus». Uttrykkets innhold vil kunne variere ut fra lokale tradisjoner og kommunenes praksis. Ut fra de opplysningene som foreligger, kan jeg imidlertid ikke se at de lokale forholdene i denne saken tilsier at det aktuelle tiltaket må regnes som et «badehus». Fylkesmannen og klagerne har gitt noe ulike opplysninger om størrelsen på badehusene i området. Uavhengig av hvilke opplysninger som legges til grunn, er det imidlertid klart at det aktuelle tiltaket er betydelig større enn de badehusene som tidligere har blitt godkjent innenfor planområdet. Det er da vanskelig å se at de lokale forholdene eller kommunens praksis gir en begrunnelse for å anse tiltaket som et «badehus».

Det aktuelle tiltaket ligger utenfor en naturlig forståelse av uttrykket «badehus», og det foreligger ikke opplysninger i saken som tilsier at tiltaket likevel er i samsvar med reguleringsplanen for området. Reguleringsplaner har en viktig informasjonsfunksjon, og skal skape forutsigbarhet for innbyggerne. Det er derfor viktig at planene håndheves etter sitt innhold. Dersom kommunen ønsker å tillate slike tiltak som det omsøkte i det aktuelle området, bør dette komme til uttrykk gjennom en endring av reguleringsplanen. Inntil planen eventuelt er endret, må det kreves dispensasjon for et slikt tiltak.

Jeg ber fylkesmannen vurdere saken på ny i lys av de synspunktene jeg har gitt uttrykk for her, og holde meg orientert om den fornyede vurderingen.

For ordens skyld nevner jeg at tiltakshaverne ikke har vært parter i saken for ombudsmannen, og jeg forutsetter at de gis anledning til å uttale seg og ivareta sine interesser under fylkesmannens videre saksbehandling.

Oslo, 7. mars 2011



Arne Fliflet