



Fylkesmannen  
i Oslo og Akershus

Frogn kommune  
Postboks 10  
1441 DRØBAK

#### Juridisk avdeling

Tordenskioldsgate 12  
Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo  
Telefon 22 00 35 00  
fmoapostmottak@fylkesmannen.no  
www.fmoa.no  
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 13/04883  
Deres dato: 07.05.2014  
Vår ref.: 2014/7222-12 FM-J  
Saksbehandler: Hege Rasch-Engh  
Direkte telefon: 22 00 35 86

Dato: 29.09.2014

## Vedtak i klagesak om badehus - Frogn kommune - Rosekollen - Gnr 74 bnr 23

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 14.04.2014.

Denne klagesaken gjelder søknad om en ettergodkjenning av oppført bygg, badehus. Det ble den 16.10.2012 søkt dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan. Tiltakshaver er Elin og Helge Gjessing.

Fylkesmannen har tidligere behandlet det oppførte bygg, med referansen 09/19372 som det vises til.

Resultatet av klagesaken var at Sivilombudsmannen den 27.04.2011 uttalte seg til reguleringsplanens bestemmelser og definisjonen av "badehus". Han uttalte at det oppførte anlegget ikke kunne karakteriseres som et badehus innenfor gjeldene reguleringsplan. Fylkesmannen omgjorde 27.04.2011 sitt vedtak i tråd med uttalelsen til Sivilombudsmannen, og Miljøverndepartementet stadfestet omgjøringen og uttalte til slutt i saken at tiltaket, som ikke var å anses som et badehus etter reguleringsplanens bestemmelser for - spesialområde bevaringsområde fritidsbebyggelse - punkt 9, måtte behandles på nytt som en dispensasjonssak fra planen.

Tiltaket som bygget er følgelig avhengig av at dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser gis. Spørsmålet i denne saken er om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Frogn kommune ved HOP ga dispensasjon for oppføringen av bygget den 10.06.2013. De fattet følgende vedtak;

«Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert søknaden om dispensasjon fra reguleringsplan for Rosekollen, planbestemmelse nr.8 for bevaringsområde fritidsbebyggelse. Hovedutvalget finner at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger. Ved avgjørelsen er det lagt vekt på at bygget ikke vesentlig skiller seg fra badehus på andre strandparseller innenfor planområdet når det gjelder form og funksjoner. Det legges videre vekt på at bygget er oppført etter at kommunen og Fylkesmannen la til grunn at tiltaket var i samsvar med planbestemmelse nr. 9 for bevaringsområde fritidsbebyggelse, som tillater oppføring av badehus på strandparseller, og at tiltakshaver derved uforskyldt har havnet i en situasjon hvor bygget mangler nødvendig tillatelse etter plan- og bygningsloven. I tillegg finner utvalget at en



dispensasjon ikke innebærer slike ulemper for allmenheten eller omgivelsene at det ikke kan gis dispensasjon fra den aktuelle planbestemmelsen.»

Vedtaket ble påklaget av Kristin Gjessing og Susanne Gjessing den 26.06.2013, og Einar Gjessing, representert ved advokatfirmaet Dalan DA den 03.07.2013. Klagerne mener bygget skiller seg vesentlig fra andre bygg i samme reguleringsområdet. De uttaler at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede og at en eventuell dispensasjon vil tilsidesette hensikten med planen og byggeforbudet i strandsonen.

Frogn kommune ved Hovedutvalget for miljø, plan og byggesaker tok ikke klagen til følge i møte den 24.03.2014, (etter en utsettelse den 03.02.2014) men fastholdt dispensasjonen. Fra begrunnelsen vises:

«Som begrunnelse vises det til rådmannens vurdering i saksfremlegget. Hovedutvalget legger til grunn at det er adgang til å legge vekt på at saken har vært utsatt for en omfattende og uheldig saksbehandling fra forvaltningens side, og at tiltakshaver ikke kan legges til last for den situasjonen som har oppstått som en følge av dette. Det vises til at saken har tatt lang tid å behandle i samtlige forvaltningsinstanser, og at tiltakshaver oppførte bygget i henhold til tillatelse som først ble stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Utvalget finner følgelig at saken ikke vil ha presedensvirkninger, det vises til rådmannens vurdering av dette. For øvrig vises til begrunnelse i Hovedutvalgets vedtak av 10.06.2013. Saken oversendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse på dette grunnlaget.»

Fylkesmannen har mottatt ytterligere kommentarer fra Kristin Gjessing og Susanne Gjessing 04.04.2014 og advokat Jørgen Borge på vegne av Einar Gjessing 16.05.2014.

Fylkesmannen foretok befarings i saken 17.09.2014.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

### **Fylkesmannen ser slik på saken**

Eiendommen er omfattet reguleringsplan for Rosekollen, vedtatt 13.12.1999. I planen er området vist som et ”bevaringsområde – fritidsbebyggelse”. Inngrep i terreng utover vanlig skjøtsel og stell er ikke tillatt, jf. planbestemmelse 3-8. Planbestemmelsene 3-10 åpner imidlertid for å gi tillatelse til oppføring av badehus.

Sivilombudsmannen la i sin uttalelse til grunn at det omsøkte byggets form og funksjon ikke kan karakteriseres som et badehus slik reguleringsplanen åpner for å kunne bygge på strandparseller. Dersom kommunen ønsker å tillate slike tiltak som det omsøkte i det aktuelle området, påpekes i uttalelsen fra ombudsmannen at dette bør komme til uttrykk gjennom en endring av reguleringsplanen. Inntil planen eventuelt er endret kreves i følge ombudsmannen dispensasjon for et slikt tiltak.



Fylkesmannen viser også til sin uttalelse i omgjøringsvedtaket 27.04.2011:

«For å kunne godkjennes som badehus i reguleringsplanens forstand, må tiltaket reduseres i størrelse og/eller funksjoner fjernes eller tones ned. Dersom det oppførte tiltak skal kunne godkjennes slik det står, må enten reguleringsplanen endres eller kommunen gi dispensasjon fra planen.»

Vilkårene for å dispensere følger av pbl. § 19-2 andre ledd, som lyder:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Bestemmelsen oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt. Hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse § 1-1, må ikke bli «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir «vesentlig tilsidesatt» må vurderes konkret. Hvorvidt «fordelene» ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», beror på en samlet vurdering av de konkrete angitte fordeler og ulemper ved dispensasjonen. Det må påvises relevante fordeler for dispensasjon. Slike fordeler må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter, jf. lovens formålsparagraf. (Sivilombudsmannens sak 2011 1023 av 01.03.2012)

Foreligger det klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, er vilkåret oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007- 2008) side 242. På samme side i forarbeidene er dette utdypet noe: «Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke».

Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner generelt, som tilfellet er i denne saken, er det i Ot.prp. nr. 32 på side 242 fremhevet at:

«De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Tredje ledd angir at det ved dispensasjon fra bestemmelser i lov, vedtekt eller forskrift skal legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette vil særlig gjelde i byggesaker. Formålet er at dispensasjoner ikke må innebære løsninger til nevneverdig skade for slike hensyn. Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger



helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke kan ha avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242.

Etter pbl. § 19-2 fjerde ledd plikter kommunen å tillegge statlige og regionale rammer og mål en «særlig vekt». Videre følger det også av bestemmelsen at kommunen ikke bør dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Dette er imidlertid bare et utgangspunkt.

Gjeldende statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ble fastlagt ved kgl. res. av 25.03.2011. Målet med denne er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Akershus fylkeskommune har fått dispensasjonssøknaden til uttalelse og har beskrevet området slik:

«Badeparsellen er en del av Rosekollen som er regulert til spesialområde for fritidsbebyggelse.

Rosekollen er et sentrumsnært fritidsboligområde, omsluttet av boligbebyggelse, og med beliggenhet i nærheten av friområdet Torkildstranda. De nærliggende strandparsellene er bebygde med badehus.»

Fylkeskommunen er skeptisk til at dispensasjon gis p.g.a. byggets volum og funksjon i strandsonen.

Det er på det rene at kommunen, selv om det foreligger en negativ uttalelse fra en fagmyndighet (i denne saken en uttalelse fra fylkeskommunen), ikke er avskåret fra å gi dispensasjon. Bestemmelsen fastsetter likevel at kommunen i slike tilfeller må utvise forsiktighet med å gi dispensasjon.

Hovedutvalget har lagt til grunn at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Ved avgjørelsen er det lagt vekt på at bygget ikke vesentlig skiller seg fra badehus på andre strandparseller innenfor planområdet når det gjelder form og funksjoner. Det legges videre vekt på at bygget er oppført etter at kommunen og Fylkesmannen la til grunn at tiltaket var i samsvar med planbestemmelse nr. 9 for bevaringsområde fritidsbebyggelse, som tillater oppføring av badehus på strandparseller, og at tiltakshaver derved uforskyldt har havnet i en situasjon hvor bygget mangler nødvendig tillatelse etter plan- og bygningsloven. Det er i vedtaket uttalt at en dispensasjon ikke innebærer slike ulemper for allmenheten eller omgivelsene at det ikke kan gis dispensasjon fra den aktuelle planbestemmelsen.

Klagerne Kristin Gjessing og Susanne Gjessing er av den oppfatning at tiltaket skiller seg vesentlig fra de øvrige badehusene. Dispensasjonsvedtaket bryter etter deres oppfatning vesentlig mot reguleringsplanens formål. Videre er det vist til ulempene tiltaket medfører for nabo Einar og Bjørg Gjessing, i form av tapt utsyn, lufting og sol, samt innsynsplager. Einar Gjessing mener vilkårene for å gi dispensasjon ikke er til stede. Det vises til at det ikke kan påvises noen klare fordeler ved å dispensere fra planen, og at en dispensasjon vil medføre en tilsidesettelse av byggeforbudet i strandsonen. Det vises for øvrig til brev fra advokat Jørgen Borge datert 03.07.2013.



Fylkesmannen er i likhet med kommunen kommet til at hensynene bak planbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon for tiltaket saken gjelder. I den forbindelse viser vi til hva kommunen ved rådmannen uttalte i saksfremstillingen vedr. dispensasjonsbestemmelsens første vilkår:

«Det sentrale i dispensasjonsvurderingen vil være om bygget kan godkjennes med de tilleggsfunksjoner og det volum bygget har fått, uten at hensynet bak reguleringsbestemmelsen det dispenserer fra blir vesentlig tilsidesatt (...)

Vurderingen av om formålet med reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt må etter rådmannens skjønn ta utgangspunkt i planbestemmelse nr. 1 for området. Av denne fremgår det at reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er ment å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette kulturhistorisk, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Bygget skiller seg ikke vesentlig fra badehus på andre strandparseller innenfor planområdet når det gjelder form og funksjoner. Bygget er oppført etter at kommunen og Fylkesmannen la til grunn at tiltaket var i samsvar med planbestemmelse nr. 9 for bevaringsområde fritidsbebyggelse, som tillater oppføring av badehus på strandparseller. Tiltakshaver har innrettet seg etter de gitte tillatelser i god tro.

Rådmannen kan vanskelig se at hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon for et bygg som har så store likhetstrekk med den type bebyggelse reguleringsplanen åpner for.»

Fylkesmannen kan ikke se at det er grunn til å sette til side denne vurderingen. Bygningen har etter Fylkesmannens vurdering store likhetstrekk med den type bebyggelse reguleringsplanen åpner for å oppføre innenfor planområdet. Selve badehuset opplyses å ha et innvendig areal på 10 m<sup>2</sup>. Tiltakshaver har vist til at det i utkastet til reguleringsbestemmelser var foreslått en arealbegrensning på 12,5 m<sup>2</sup> for badehus, men at denne begrensningen ble fjernet for at man skulle kunne stå friere i sin vurdering av hver enkelt sak. Slik Fylkesmannen ser det er vil ikke et innvendig areal på 10 m<sup>2</sup> nødvendigvis tilrettelegge for mer omfattende opphold enn hva et badehus tradisjonelt brukes til. Det som gjør at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra planen for å kunne godkjennes, er etter Fylkesmannens oppfatning de andre funksjonene, d.v.s. terrassen og båttopplaget i rommet under terrassen. Ombudsmannen er inne på at uttrykket badehus ikke nødvendigvis er til 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».

Fylkesmannen kan konstatere at flere av badehusene i området enten har en terrasse rett utenfor badehuset sitt eller en platting på selve parsellen oppmurt. Terrassen i denne saken er etter det opplyste på 16 m<sup>2</sup>, og bygget med reisverk boltet til fjell. Fylkesmannen er enig med tiltakshaver i at tiltaket er tilpasset den nærmeste bebyggelsen i sør, selv om det omsøkte bygget er noe mer omfattende. Strandparsellen består av bratt hellende svaberg, og tiltaket har ikke en unaturlig plassering i terrenget. Vi har videre forståelse for at man ønsker å benytte arealet under terrassen til diverse båtutstyr/båtlagring, i den grad dette blir en naturlig mulighet jf. terrengets helning. Disse tilleggsfunksjonene (båtlagring i det skrånede terrenget under terrassen og terrassen bygget utenfor badehuset), fremstår etter Fylkesmannens vurdering som en integrert del av tiltakets arkitektoniske utforming. Hensynene bak planbestemmelsen anses derfor ikke som vesentlig tilsidesatt.



For at en dispensasjon kan gis må det foreligge klar overvekt av fordeler fremfor antatte ulemper, jf. bestemmelsens ordlyd.

Til andre vilkår i bestemmelsen er det blitt uttalt av rådmannen:

«Når det gjelder den interesseavveiningen som skal foretas i forhold til konkrete ulemper og fordeler ved å dispensere fra reguleringsplanen uttales det følgende i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242:

"Vilkåret "særlige grunner" i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke."

Reguleringsbestemmelse nr. 9 for spesialområde – bevaring av fritidsbebyggelse åpner for oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser på strandparseller. Denne bestemmelsen må tolkes i lys av Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2011/721 (vedlegg 7). Fylkesrådmannen har tidligere uttalt at byggets utforming med båttopplag og terrasse gir en langstrakt form på bygget som virker dominerende i terrenget.

Formålsbestemmelsen i gjeldende plan åpner etter kommunens skjønn ikke for en transformasjon av området med en helt annen type bebyggelse enn det som er forutsatt tillatt i planbestemmelse nummer 9 for spesialområde - bevaring av fritidsbebyggelse. Hensynet til naboenes utnyttelse av sine strandparseller vil kunne tale mot en dispensasjon.

Ulempene er til en viss grad påregnelige i den forstand at reguleringsplanen åpner for en utnyttelse av strandparsellene til badehusformål. Sivilombudsmannen har like fullt påpekt at det er viktig at reguleringsplaner håndheves etter sitt innhold. I dette ligger det også at naboene har en beskyttelsesverdig interesse i at strandparsellene ikke bebygges med helt andre typer bygg enn det reguleringsplanen åpner for.

Når det gjelder anførselen om likebehandling, er de aktuelle referansebyggene oppført før Sivilombudsmannens uttalelse som setter nye rammer for hva som kan regnes for et badehus i planområdet. Men dette kan ikke utelukke at referansebyggene kan være et moment med vekt i dispensasjonsvurderingen. Dette må også være et moment med en viss vekt i dispensasjonsvurderingen etter rådmannens vurdering.

Det må også kunne legges en viss vekt på at tiltakshaver uforskyldt har havnet i en situasjon der bygget mangler nødvendig tillatelse etter plan- og bygningsloven, og at han har innrettet seg etter Fylkesmannens stadfestelse av kommunens opprinnelige tillatelse. Det er heller ikke slik at det er knyttet særlige interesser til området i forhold til allemannsretten og utøvelse av denne ved en dispensasjon i dette området.

Problemet ved tiltaket slik det er oppført synes ikke å være knyttet til viktige samfunnsmessige interesser av denne type, men mer til det volum og form bygget har fått som følge av ønske og behov for båttopplag under selve terrassen og uteoppholdsareal i form av en terrasse utenfor selve badehuset.

Sivilombudsmannen synes å legge til grunn at et badehus vil kunne ha tilleggsfunksjoner i form av uteoppholdsareal og båttopplag. Innvendingen fra ombudsmannen synes å være at disse funksjonene er for fremtredende i dette tilfellet. Fylkeskommunens innvendinger er



primært videre knyttet til størrelsen på terrassen og funksjonen med båttopplag/naust under badehuset, som gir bygget en langstrakt form.

Tiltaket anses av rådmannen videre å være godt tilpasset terrenget og anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv og de bygde omgivelser. Problemet i denne saken er byggets volum og utstrekning.

Etter rådmannens vurdering er det grunnlag for å gi dispensasjon, dersom funksjoner som ikke kan anses som primærfunksjoner for et badehus nedtones eller fjernes slik at badehusfunksjonen fremstår som byggets primære funksjon. Dette kan for eksempel skje ved at det i en tillatelse stilles vilkår om en reduksjon av terrassearealet, og/eller en fjerning av panel rundt arealet som i dag har funksjon som båttopplag. Bygget vil da også få et mindre dominerende preg.

For øvrig fremstår bygget som godt tilpasset eksisterende terreng, og anses å ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til de bebygde omgivelser. Etter en totalvurdering kan ikke rådmannen se at de hensyn som ligger bak reguleringsbestemmelsen blir skadelidende i en slik grad at det ikke kan dispenseres.»

I forbindelse med klagebehandlingen og ved Hovedutvalgets utsettelse av saken den 03.02.2014, uttalte rådmannen i fremlagt saksfremstilling og anbefaling at hovedutvalget burde omgjøre sitt vedtak til et avslag. Dette fordi han mente vilkårene for å dispensere (ingen kvalifisert overvekt av fordeler) ikke var til stede, og at en ikke kunne stille slike vilkår for dispensasjon som rådmannen først hadde uttalt.

Når det gjelder adgangen til å stille saklige vilkår for en dispensasjon, er det Fylkesmannens oppfatning at en kan stille vilkår for en dispensasjonsinnvilgelse hvis det er en naturlig sammenheng mellom selve dispensasjonen og vilkåret. Dette vil måtte bero på en konkret vurdering av hovedbegrensningen, og en må se på hvorvidt de fremsatte vilkår kan være med på å redusere virkningen/ ulempene ved at dispensasjon gis. Dette selv om vilkår i realiteten vil innebære at tiltaket mer eller mindre kan anses i tråd med gjeldende plan og ikke vil være avhengig av at dispensasjon gis. Fylkesmannen har imidlertid ikke funnet det nødvendig å stille krav om reduksjon av terrassen/ sekundærfunksjon. Vi kan ikke se at dette vil redusere det visuelle inntrykket i stor grad eller at hensynet til eiere av øvrige strandparseller tilsier et slikt vilkår, jf. mer om dette nedenfor.

I dispensasjonssøknaden av 16.10.2012 ser vi at det er fremhevet at tiltaket er prosjektert og utført på en slik måte at det tas hensyn til både eksisterende terreng og dens miljø. Tiltaket er videre fra tiltakshavers side vist sammenlignbart med omkringliggende bebyggelse i samme planområde som tidligere er blitt godkjent som badehus (ulike bilder av sammenlignbare tiltak er vedlagt saken). Kommunen mener det ikke er knyttet viktige samfunnsmessige interesser som taler for å godkjenne tilleggsfunksjonene av denne type, men har ved avgjørelsen lagt vekt på tiltakshavers ønske og behov for uteoppholdsareal i form av terrassen og båttopplag i rommet under denne. Fylkesmannen mener dette er et relevant hensyn i dispensasjonsvurderingen, jf. § 1-1. Hensynet til den enkelte tiltakshaver vil likevel neppe slå ut de offentlige hensyn som planen skal ivareta, dersom disse gjør seg gjeldende med styrke.

Formålet med å gi dispensasjon er slik vi forstår kommunen å fremme en hensiktsmessig utvikling av strandparsellen. Vi ser at terrassen vil fungere som et oppholdsareal, men dette er noe som kommunen anser som naturlig å godkjenne i tilknytning til badehusene. Fylkesmannen kan ikke se at regionale eller nasjonale interesser tilsier en annen løsning i dette tilfellet, da tiltaket verken er dominerende i terrenget eller hindrer friluftsmål og andre allmenne formål.



De offentlige hensyn anses derfor ikke å gjøre seg gjeldende med styrke. Fylkesmannen har kommet til at kommunens dispensasjon bør opprettholdes, også tatt i betraktning at saksbehandlingen i forbindelse med planendringer kan være svært omfattende og ta tid. Vi ber imidlertid kommunen vurdere om endring av planen er hensiktsmessig, med tanke på en mest mulig forutsigbarhet for andre tiltakshavere og grunneiere i planområdet.

Som kommunen er inne på vil hensynet til naboenes utnyttelse av sine strandparseller kunne tale mot en dispensasjon. Kommunen har, etter befaring, likevel ikke funnet at tiltaket innebærer slike ulemper for naboene som tilsier avslag, evt. endringer for å få volumet (mot sjø) redusert. Fylkesmannen har forståelse for naboens synspunkter om utsiktstap og at bygget vil kunne bidra til å stagnere noe av luftstrømmen til den øvre uteplassen nede ved sjøen. Fylkesmannen kan imidlertid vanskelig se at disse hensyn kan ivaretas på en god måte for nabo uten at tiltaket gis en annen plassering, jf. forslag til alternativ utbygging som er presentert av klager. Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger grunnlag for å kreve dette.

Fylkesmannen har vurdert om en reduksjon av terrassen på 16 m<sup>2</sup> og båtopplaget under denne ville gitt en bedre løsning for nabo, men kan ikke se at ulempene her i form av utsynstap eller innsyn er så betydelige at de kan gi grunnlag for å stille vilkår for dispensasjonen.

Ut fra en samlet vurdering er Fylkesmannen kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Klagene fører etter dette ikke frem.

### Slutning

Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal  
underdirektør

Hege Rasch-Eng  
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Adv.fa. Rekve, Pleym & Co DA	Postboks 520	9255	TROMSØ
Susanne Gjessing			
Elin og Helge Gjessing	Grønlandsveien 64	9013	TROMSØ
Kristin Gjessing	Stian Kristensens vei 24	1348	RYKKINN
Advokatfirma Dalan DA v/J. Borge	Postboks 1214, Vika	0110	OSLO
Olaf T. Gjessing	Høgåsveien 39	1352	KOLSÅS

