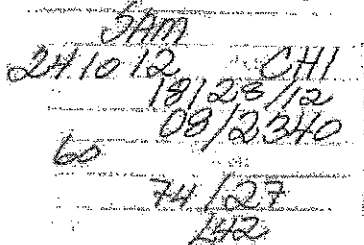


ADVOKATFIRMAET
REKVE PLEYM

Frogn kommune
 Postboks 10
 1440 Drøbak



MOTTATT
 19 OKT 2012
 FROGN KOMMUNE

Advokatfirmaet
 Rekve, Pleym & Co DA
 Org. nr. NO 888 414 312 MVA

Driftskonto nr. 5081 07 92407
 Klientkonto nr. 8082 06 88247

Medlemmer av:
 Den Norske Advokatforening
 Advocatia

Besøksadresse:
 Grønnegata 76
 (Inngang Fc. Langesgate)

Postadresse:
 Postboks 520, 9255 Tromsø

Tlf. 77 75 12 00
 Faks 77 75 12 01702.

post@advrp.no
 www.rekve-pleym.no

Partnere:
 Tor N. Rekve (H)*
 Harald Pleym
 Thor Hager Thorkildsen
 Kristoffer Dons Brøndbo

Ansatte advokater:
 Jon Arild Strand
 Bjørn A. Jakobsen
 Hans Arne Nysæter
 Håkon Eskildsen Pleym

I kontorfellesskap
 Advokat Selvi Wold
 Org. nr. NO 983 823 328 MVA

Driftskonto nr. 8245 02 04893
 Klientkonto nr. 8245 40 43312

* (H) = Høyesterettsadvokat
 / møterett for
 Høyesterett

ADVOCATIA
 Deltakende advokatfirmaer:

Oslo:
 Kvale & Co Advokatfirma
 Bergen/Førde:
 Advokatfirmaet Harris
 Trondheim:
 Advokatfirmaet Bjerkan Stav
 Stavanger/Bryne:
 Advokatfirmaet Haver
 Kristiansand:
 Advokatfirmaet Kjær
 Tromsø:
 Advokatfirmaet Rekve, Pleym
 Lillehammer:
 Advokatfirmaet Thallaug
 Molde:
 Advokatfirmaet Øverbø, Standal
 www.advocatia.no

Vår ref: 8879

Deres ref:

Dato: 16.10.2012

**GNR 74 BNR 27 I FROGN KOMMUNE – SØKNAD OM
 DISPENSASJON**

Jeg representerer Elin og Helge Gjessing.

Innledning og historikk

Ved kommunens vedtak av 24.8.2009 fikk Gjessing innvilget tillatelse til oppføring av badehus på deres fritidseiendom gnr 74 bnr 27 på Rosekollen i Drøbak. Tillatelsen ble gitt etter gjennomført befarings.

Tillatelsen ble påklaget til Fylkesmannen, men i brev av 30.10.2009 stadfestet Fylkesmannen tillatelsen. I vedtaket ble det uttrykkelig presisert at klagesaken dermed var "endelig avgjort".

Igangsettningstillatelse ble gitt i november 2009 og badehuset ble deretter oppført i henhold til søknaden. Arbeidene ble fullført i juni/juli 2010, ferdigmelding ble sendt til kommunen i august og badehuset ble deretter tatt i bruk.

Klagerne brakte saken inn for Sivilombudsmannen som i brev av 7.3.2011 ba Fylkesmannen om å vurdere saken på nytt.

Ved vedtak av 27.4.2011, og således over 1,5 år etter at byggesaken egentlig var endelig avgjort, ble vedtaket om byggetillatelse omgjort av Fylkesmannen. Det ble da lagt til grunn at det godkjente tiltaket likevel ikke var omfattet av reguleringsplanens bestemmelse om badehus og at det dermed var i strid med reguleringsplanen.

Dette vedtaket ble den 7.3.2012 stadfestet av Miljødepartementet.



MOTTATT

19 OKT 2012

FROGN KOMMUNE

Ved brev av 19.9.2012 ble det gitt forhåndsvarsel om pålegg om retting mv. Det ble samtidig opplyst at det var anledning til å søke de utførte arbeidene godkjent ved en søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen. Også Sivilombudsmannen og Fylkesmannen har vært inne på en slik mulighet, jf. henholdsvis brev av 7.3.2011 og 27.4.2011.

På denne bakgrunn inngis med dette slik søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Rosekollen.

Søknad om dispensasjon

Lovgrunnlag for dispensasjonssøknad

Dispensasjonssøknaden innsendes etter 1.7.2010 og som utgangspunkt er det da plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008 som får anvendelse.

Det følger av overgangsbestemmelsene i lovens § 34-4 fjerde ledd at hele tiltaket skal behandles etter den gamle loven når søknad om byggetillatelse er sendt kommunen før lovens ikrafttredelse. I dette tilfellet var den opprinnelige søknaden sendt inn i 2009 og det er ingen endringer i søknaden som nå innsendes utover at det samtidig søkes om dispensasjon.

Rimelighetshensyn kan derfor tilsi at dette må regnes som samme sak og at også dispensasjonssøknaden skal behandles etter den gamle loven. Vanligvis vil dette ikke være tilstrekkelig, men i dette tilfellet er det forvaltningens saksbehandling og de ugyldige vedtak som har medført at dispensasjonssøknad ikke ble innsendt før 1.7.2010. I slike tilfeller er det gode grunner for å behandle dispensasjonssøknaden etter plan- og bygningsloven av 1985. Det vises i denne forbindelse også til Somb 2007-83.

Da vilkårene for dispensasjon i dette tilfellet må anses oppfylt også etter reglene i plan- og bygningsloven av 2008, knyttes likevel dispensasjonssøknaden primært opp mot bestemmelsene i denne loven.

For det tilfelle at kommunen mot formodning skulle komme til at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven av 2008 ikke er oppfylt, bes det imidlertid om at søknaden også vurderes opp mot kravene etter plan- og bygningsloven av 1985.

Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven av 2008 fremgår av § 19-2. Bestemmelsens annet ledd lyder som følger:

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 ulemperne etter en samlet vurdering.

MOTTATT

19 OKT 2012

FROGN KOMMUNE

Reguleringsplanen det søkes dispensasjon fra er reguleringsplan av 13.12.1999 for Rosekollen.

Eiendommen er i planen regulert til "bevaringsområde – fritidsbebyggelse".

Ved vurderingen av om hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, må det tas utgangspunkt i planbestemmelsene.

Ifølge planbestemmelsene er hensikten med reguleringsformålet å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette kulturhistorisk, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø, jf. punkt 3.1. Av punkt 3.9 følger at det på strandparseller kan gis tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser.

Etter mitt skjønn burde herværende tiltak vært ansett som et badehus i samsvar med planens punkt 3.9. Da dette er en søknad om dispensasjon fra planen skal det imidlertid ikke argumenteres for at tiltaket må regnes som et badehus og således er lovlig etter planen. For ordens skyld nevnes likevel helt kort at det ikke er korrekt at dette tiltaket er "betydelig større enn de badehusene som tidligere har blitt godkjent innenfor planområdet". Når Sivilombudsmannen, og dermed også Fylkesmannen, legger dette til grunn bygger de på en uriktig forutsetning. Det vises til søkerens brev til Fylkesmannen av 13.4.2011 der dette dokumenteres og min redegjørelse om dette nedenfor.

Det må være på det rene at selv om tiltaket ikke skal regnes som et badehus må det regnes som et lignende/tilsvarende tiltak der vilkårene for å gi dispensasjon vil være oppfylt. Også dette innebærer at det ikke er nødvendig å argumentere ytterligere for at tiltaket skal regnes som et badehus etter planbestemmelsen.

Oppføring av badehus er lovlig etter planen og vil naturligvis ikke være i strid med hensynene bak denne. Men heller ikke tiltak som har store likhetstrekk med tiltakene som eksplisitt skal aksepteres etter planen, vil i vesentlig grad tilsidesette disse hensyn. Dette vilkår for dispensasjon vil således være oppfylt også for slike tiltak.

I sin uttalelse til Sivilombudsmannen uttalte Fylkesmannen at det ikke er noe i veien for at et badehus også innebefatter en veranda og at en underetasje benyttes til baderom. Videre ble det lagt til grunn at dette tiltaket ikke innfører noen nye elementer i forhold til øvrige badehus i planområdet og at det vil inneha de samme funksjoner som det nærmeste badehuset. Uavhengig av om dette rent formelt skal regnes som et badehus eller ikke tilsier dette at det bør gis en dispensasjon som det her søkes om.

I tillegg til tiltaket i seg selv vises det til at både kommunen og Fylkesmannen ved flere anledninger har lagt til grunn at dette må regnes som et badehus i reguleringsplanens forstand. Kommunen la dette til grunn både ved behandlingen av den opprinnelige søknaden, ved klagebehandlingen og senest da Fylkesmannens varslet mulig omgjøring.

Det har ikke fremkommet nye opplysninger eller momenter i etterkant av disse vedtak/uttalelser fra kommunen. Når kommunen ved alle disse anledningene har lagt til grunn

19 OKT 2012

FROG: [illegible]

at tiltaket er et badehus i reguleringsplanens forstand, kan man naturligvis ikke ved dispensasjonsvurderingen snu fullstendig om og legge til grunn at tiltaket vil innebære at hensynene bak planen blir *vesentlig* tilsidesatt.

I denne sammenheng er det også illustrerende at kommunen i sitt brev til Gjessing av 19.9.2012 uttaler at deres forståelse av at tiltaket skulle regnes som et badehus var *forsvarlig*. Dersom det var forsvarlig å hevde at dette skal regnes som et badehus kan det ikke ved dispensasjonsvurderingen legges til grunn at det samme tiltaket vil innebære at hensynene bak planen blir *vesentlig* tilsidesatt.

For øvrig vises det til at det er tatt hensyn til reguleringsplanens bestemmelser om tilpassing i terreng da det i prosjekteringen av tiltaket ble tatt høyde for at sprengningsarbeid må unngås. Dette ble også vektlagt i saksfremlegget fra administrasjonen.

De ovennevnte forhold bør være tilstrekkelig til å vise at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. For ordens skyld vil jeg likevel vise til noen øvrige forhold som taler for at det bør innvilges dispensasjon i dette tilfellet.

Ved vurderingen av om det bør gis dispensasjon eller ikke vil det være relevant om det foreligger sammenlignbare tiltak i nærområdet/planområdet.

Som Fylkesmannen har lagt til grunn synes alle badehusene i dette planområdet å ha en veranda eller plattform. Videre er det lagt til grunn at det omsøkte tiltaket ikke innfører noen nye elementer i forhold til de øvrige badehusene og at det vil inneha de samme funksjoner som det nærmeste badehuset.

Ved behandlingen av byggesøknaden la kommunen til grunn at det "omsøkte tiltak fremstår som et gjennomarbeidet prosjekt". Videre at tiltaket "samsvarer i stor grad med nærliggende badehus hva gjelder utforming og størrelse, og er etter kommunens oppfatning ikke å anse som dominant sett i forhold til omgivelsene". Dette ble gjentatt i kommunens uttalelse til Fylkesmannen ved brev av 12.4.2011.

Både uttalelsene fra Fylkesmannen og kommunen tilsier at dette tiltak er sammenlignbart med de øvrige godkjente badehus i nærområdet og at det derfor bør innvilges dispensasjon.

Badehusene på gnr 74 bnr 38 og bnr 74 bnr 33 kan tjene som konkrete eksempler. I sitt brev til Fylkesmannen av 13.4.2011 opplyste Elin og Helge Gjessing følgende om disse badehusene:

- "Aaby, Rosekolleveien 19, gbnr 74/38
- Badehus ytre veggmaal: 16 m2
 - o Innlagt strøm, 2-floyet port i gavl for båtlagring
 - o Takutspring mot sjøen: 1,25m
- Trykkimpregnert oppholdsplatt: 43 m2
- Tilstøtende horisontal naturflate med grill/utepeis: 13 m2
- Dette objektet er spesielt inn med tanke på arealstørrelser"

MOTTATT
19 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

"Livbjerg, Rosekollveien 17, 74/33

- Badehus delvis innsprengt i fjell, ytre veggmål: 11 m²
 - o Oppdelt i oppholdsrom og garderobe/omkladningsrom med forheng
 - o Oppholdsrom innvendig panelt, pølstrøde sittebenker og bilder på veggene
- Øvre betongplattning: 16m²
- Nedre betongplattning/brygge: 40m², noe i fellesbruk med nabo Steenstrup, Rosekollv 13"

Bilder av disse badehusene fremlegges som

Bilag 1 Bilder av badehus på gnr 74 bnr 38
Bilag 2 Bilder av badehus på gnr 74 bnr 33

Om sitt eget tiltak ble uttalt:

Tiltaket som nå er ferdig beiset fremstår nå som en gjennomtenkt og praktisk løsning:

- Innendørs oppholdsareal 10 m²
 - o Tidligere utkast til reguleringsplan satte en grense på 12,5m² for badehus, denne absolutte grensen ble i endelig reguleringsplan fjernet slik at FK kunne stå friere i sin vurdering av hver enkelt byggesak
- Veranda 16m², bygget med reisverk boltet til fjell
- Innendørs ikke panelt eller isolert, reisverk + avstiverbånd metall er åpent/synlig
- Ikke vann eller strøm
- Fortsatt plass til senkekjølle og tursculler på bratt svaberg under veranda
- Dimensjoner tilpasset bratt terreng
- Stil, uttrykk, estetikk og størrelse: tilpasset nærmeste bygninger inkl nest nærmeste klagers store gule hytte(74/23) i funksstil, se foto.

En sammenligning med disse to tiltakene tilsier klart at dispensasjon innvilges for herværende tiltak.

I dette tilfellet må det også legges til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Dette tiltaket kan ikke sies å innebære store ulemper for naboer eller allmennheten.

Med tanke på tettheten med bebyggelse i området, må det legges til grunn at allmennheten ikke vil bli berørt av tiltaket.

De anførte ulemper fra naboene ble vurdert av kommunen ved behandlingen av byggesøknaden. Det ble der lagt til grunn at de anførte forholdene ikke var av en slik karakter at de tilsa at byggesøknaden ikke ble innvilget. Dette etter gjennomført befarings.

Angående redusert utsikt ble det i saksframlegget uttalt at tiltaket vil medføre noe redusert utsikt fra badeparsell mot nord (gnr 74 bnr 51), "men ikke mer enn hva som må påregnes for et slikt tiltak." Det ble videre uttalt at tiltaket ikke kan anses som dominant i forhold til omgivelsene.

Ved klagesaken uttalte Fylkesmannen at de ikke kunne se at "ulempene for naboeier ved omsøkte plassering og utforming er større enn det som er påregnelig når tomten her utnyttes i tråd med reguleringsplanen".

Av dette følger at både kommunen og Fylkesmannen har lagt til grunn at tiltaket ikke vil medføre nevneverdige ulemper.

Kommunen var tvert imot svært positiv til tiltaket. I saksframlegget til planutvalget ble det uttalt at tiltaket fremstår som et gjennomarbeidet prosjekt. Videre synes kommunen å mene at tiltaket fremstår som en god mal for fremtidige bebyggelse på andre strandparseller i området, jf. rådmannens uttalelse om dette på side 4 i saksframlegget.

For søker vil tiltaket innebære at de får et pent og praktisk badehus. Strandparsellen består av bratt hellende svaberg og tiltaket vil gi trapp for adkomst til sjøkanten (uten at de må klatre på hender og knær) og et horisontalt utendørs oppholdsareal. Det vil videre medføre at båtlagringen kan fortsette på svaberget, men nå under veranda. I tillegg til beskyttelse for båt/utstyr vil dette medføre at strandparsellen fremstår som mer ryddig og pen. Dette vil være i alles interesse.

I denne saken vil det videre være svært urimelig dersom dispensasjon ikke innvilges.

Søkers handlemåte har vært upåklagelig. Gjessing har fulgt kommunens anvisninger til punkt og prikke. Etter anvisning fra kommunen i forhåndskonferanse ble det engasjert en lokal arkitekt og tatt utgangspunkt i nærmeste badehus i sør (74/32) angående stil, uttrykk og funksjon. Kommunen bør da naturligvis ikke nekte dispensasjon under henvisning til tiltakets stil, uttrykk eller funksjon.

Videre avventer søker oppføringen til de ble varslet om at klagesaken var endelig avgjort. Til da hadde verken kommunen eller Fylkesmannen uttrykt seg negativt om tiltaket og søker hadde da naturligvis en klar berettiget forventning om at klagesaken faktisk var endelig avgjort og at byggingen kunne iverksettes uten risiko.

Det har nå gått tre år siden klagesaken var "endelig avgjort" og over to år siden badehuset lovlig ble tatt i bruk. Dersom dispensasjonssøknaden ikke blir innvilget, og tiltaket følgelig blir ansett som uløylig, vil dette være svært urimelig overfor Elin og Helge Gjessing. I verste fall kan dette innebære at bygget må rives og at Gjessing påføres et betydelig økonomisk tap. Gjessing har ingen skyld i de ugyldige vedtak og omgjøringen. Dette skyldes at Fylkesmannen endret oppfatning av hva som skulle regnes som et badehus etter planen. På bakgrunn av ansvarforholdene og tidsaspektet i saken, vil det være svært inngripende overfor søker dersom dispensasjon ikke innvilges.

I tillegg til det økonomiske tapet kommer det tap Gjessing vil lide ved å miste et pent og praktisk badehus som de har innrettet seg etter.

Det skal videre påpekes at denne sak har vært en betydelig belastning for Elin og Helge Gjessing. Belastningen vil øke ytterligere dersom det ikke nå innvilges dispensasjon. En slik ytterligere merbelastning vil være svært urimelig overfor søker som ikke har gjort noe galt i saken. Det er kommunen og Fylkesmannen som har truffet vedtakene som senere har blitt ansett ugyldige og omgjort.

Konklusjon

Av redegjørelsen ovenfor følger at begge vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Det er videre klart rimelig at slik dispensasjon innvilges.

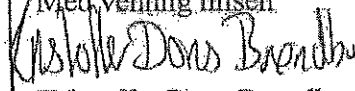
Kommunen bes treffe vedtak i henhold til dette.

Kort om dispensasjon etter plan- og bygningsloven av 1985 § 7

For det tilfelle at kommunen mot formodning skulle komme til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, bes søknaden også vurdert etter plan- og bygningsloven av 1985 § 7.

Det foreligger særlige grunner som klart tilsier at det bør innvilges dispensasjon for herværende tiltak. Det vises til alle momentene som det er redegjort for ovenfor til dispensasjonsvurderingen etter pbl. 2008 § 19-2.

Med vennlig hilsen



Kristoffer Dons Brøndbo

Donsbrondbo@advip.no

Vedlegg



Frogn kommune
 Rådhusveien 6, Pb 10
 1441 DRØBAK

SAM
 220409 DBH
 0191/09
 08/2340
 10
 74/27
 L42

Vår saksbehandler
 Elin Buene
 Telefon
 22055628

Vår dato
 20.04.2009
 Deres dato
 17.03.2009

Vår referanse (oppgis ved svar)
 2009/3176-4 SEN L42
 Deres referanse
 98/2340

Frogn kommune - Gbnr 74/27 - Rosenkollen 8 - Oppføring av nytt badehus - uttalelse

Fylkesrådmannen viser til innkommet brev datert 17.03.2009 med redegjørelse, kart og søknad med vedlegg.

Eiendommen er en fritidseiendom nord for friområdet Torkildstranda. Tomten ligger i skrått terreng. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Rosekollen, vedtatt 13.12.1999 (reg.plan nr 112). Området er regulert til spesialområde- bevaringsområde fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og omfattes av rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden samt plan og bygningslovens §17-2 "Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen", men reguleringsbestemmelsene gir åpning for at det kan bygges badehus tilpasset terrenget og omgivelsene.

Ifølge reguleringsbestemmelsenes § 8 heter det: "Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel og stell er ikke tillatt." Det heter videre i §9: "På strandparseller kan kommune gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser. Dagens eiendomsgrenser skal opprettholdes for disse parsellene", og i §10: "Før behandling av byggesaker innenfor spesialområde bevaring fritidsbebyggelse, skal det vurderes å innhente faglig råd fra fylkeskultursjef. Saker av prinsipiell karakter skal forelegges fylkeskultursjef."

Omsøkte tiltak innebærer oppføring av nytt badehus med terrasse på ubebygde badeparsell. Badehuset har pulttak med et lite utspring over terrasse. Underetasjen for båttopplaget er panlet inn med dobbelt dør mot sjøen. Badehuset vil få et bebygd areal på ca 25,5 m2 og et bruksareal på ca 10 m2. Det legges til rette for båttopplag under badehuset/terrassen. Det vil ikke bli utført sprengningsarbeider i forbindelse med tiltaket.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rådgivende rolle som fagmyndighet for kulturminnevern. Kommunen har vedtaksmyndighet i saken. Fylkesrådmannen har følgende merknader:

Fylkesrådmannens vurdering

Fylkesrådmannen vurderer at tiltaket virker dominerende i terrenget. Både båttopplag og badehus i ett bygg gir en langstrakt form. Reguleringsbestemmelsene åpner for bygging av badehus, og i begrepet badehus legger fylkesrådmannen et veldig lite bygg. Selv om det tidligere har vært oppført bygg i to plan med båttopplag i underetasjen i andre deler av planområdet, mener

Postadresse
 Postboks 1200 Sentrum
 0107 Oslo
 E-post
 postmottak@akershus-fl.no

Besøksadresse
 Schweigaardsgate 4, 0185
 Fakturaadresse
 Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo

Telefon
 (+47) 22055000
 Telefaks
 (+47) 22055055

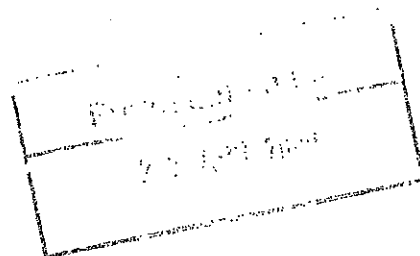
Org. nr - juridisk
 NO 958381492 MVA
 Org. nr - bedrift
 NO 874587222

fylkesrådmannen at disse ikke bør være retningsgivende for videre utforming av badehus i området. Fylkesrådmannen anbefaler at terrassen reduseres vesentlig i størrelse/lengde. Fylkesrådmannen anbefaler at badehuset oppføres uten båttopplag i underetasje slik at tiltaket kan reduseres og badehuset tilpasset bedre til terrenget.

Med vennlig hilsen

Ingeborg Hordsten
Ingeborg Hordsten
rådgiver nyere tids kulturminner

Elin Buene
Elin Buene
rådgiver nyere tids kulturminner



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR ROSEKOLLEN FROGN KOMMUNE		Plan nr. 112	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKSNR.	DATO
Revisjon			09.11.99
Kommunestyrets vedtak:		059/99	13.12.99
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		0133/99	22.11.99
Offentlig ettersyn fra 12.06.99 til 07.06.99			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		044/99	05.05.99
Offentlig ettersyn fra 02.12.98 til 20.01.99			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		107/98	23.11.98
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet			29.04.98

GENERELT

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens pgf. 25 pkt. 1, 4, 6 og 7:

Byggeområder:

- boliger med tilhørende anlegg

Offentlige friområder:

- turvei

Spesialområde:

- bevaringsområde fritidsbebyggelse
- felles adkomst og turvei
- frisiktsone ved vei

Fellesområder:

- felles lekeareal

0. GENERELLE BESTEMMELSER

1. Oppstilling av båter og store kjøretøyer tillates ikke innenfor planområdet.
2. Herværende plan endrer ikke på private rettigheter i området knyttet til adkomst til strandparsell o.a.

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. pgf. 25.1) - boliger med tilhørende anlegg

1. Før dele- og/eller byggetillatelse for nye boligenheter kan gis på gnr. 81/22 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for eiendommen. Det samme gjelder for gnr. 81/2 og

- 74/4. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder for utarbeidelse av slike bebyggelsesplaner. I tillegg vil det kunne bli stilt krav om arealer til offentlige friområder innenfor disse eiendommene. Plassering av oppsamlingsutstyr i h.h.t. renovasjonsforskriftene skal vises på bebyggelsesplaner.
2. Fremføring av vann- og kloakk skal skje ved kjerneboring. Sprengte grøfter tillates ikke.
 3. Pumpestasjon og ledningsdismensjonering må planlegges i samarbeid med aktuelle naboer og med sikte på å oppnå rasjonelle fellesløsninger.
 4. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan og dokumentasjon som viser tiltakets forhold til naturlige og bygde omgivelser.
 5. Der det er fastlagt byggegrenser, er disse vist på plankartet. Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Garasje kan plasseres uavhengig av byggegrense, forutsatt plassert mot vei/felles avkjørsel. Maksimal BYA er 17 %.
 6. Det tillates kun frittliggende enebolig/villa innenfor planområdet. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for 81/22 kan annen bygningstype også vurderes.
 7. Bortsett fra for gnr. 81/22, 81/2 og 74/4 er ytterligere tomtedeling ikke tillatt.
 8. Maksimalt mønehøyder ved nybygging, ombygging og påbygging: 6 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
 9. Parkeringskrav: 2 plasser pr. boenhet.
 10. Enebolig skal ha et tilfredsstillende uteoppholdsareal på minst 300 m².
 11. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et godt enhetlig preg. Det bør tydelig fremgå hva som er hovedhus og hva som er uthus/garasje. Uthus/garasje skal være i en etasje og være uten rom for varig opphold.
 12. Areal med stor naturopprinnelighet (vegetasjon, kupert terreng etc.) som er godt egnet til lek og opphold, skal søkes bevart. Arealet vil da kunne erstatte krav til opparbeidet lekeplass.
 13. Hus og anlegg skal underordnes landskap, terreng og vegetasjon. Bebyggelsesens hovedmøneretning skal følge kotene i terrenget.
 14. Sokkel/underetasje tillates kun når tomte høre en naturlig høydeforskjell på minst 1,5 m over husets bredde.
 15. Det skal bygges videre på området småskalpreg ved at det bygges små volumer og ved at store volumer brytes opp.
 16. Naturtomtpreget skal utvikles gjennom ivaretagelse av eksisterende vegetasjon. Utenfor byggegrenser tillates det ikke større terrenginngrep.
 17. Det bør velges naturlige materialer (stein/tre).
 18. Felles adkomst i Sjøstuvn. skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse for nye boliger gis.
 19. Hvis nedbrent hus gjenoppføres som tilnærmet kopi, vil dette tillates, selv om det strider mot andre bestemmelser.
 20. Alle boligeiendommer skal ha adkomst fra Sjøstuvn., bortsett fra 74/21 og boliger med direkte tilknytning til Løkkedalsvn.
 21. Der hvor det kan dokumenteres at det tidligere har vært brygger, kan kommunen gi tillatelse til gjenoppføring.
 22. For boliger tilhørende Sjøstuvn. skal det legges opp til å finne samlet plass for renovasjonsutstyr i nærheten av krysset Løkkedalsvn./Sjøstuvn.

2. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL pgf. 25.4) - turvei

Almenheten skal ha fri ferdselsrett på alle arealer avsatt til offentlig friområde; turvei.

3. SPESIALOMRÅDE (PBL. pgf. 25.6) - bevaringsområde fritidsbebyggelse

1. Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette kulturhistorisk, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.
2. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med formålets målsetting, tillates ikke.
3. Det tillates ikke oppført nye hytter i området.
4. Bygninger som er regulert til spesialområde bevaring, fritidsbebyggelse tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
5. Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at event. nybygg skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det oppinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets oppinnelige karakter og miljøkvaliteter.
6. Bestående bygninger kan utbedres, ombygges og påbygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Påbygg skal være tydelig underordnet hovedbygg og ikke ligge eksponert mot fjorden.
7. Event. fremføring av vann- og kloakk skal skje ved kjerneboring. Sprengte grøfter tillates ikke.
8. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel og stell er ikke tillatt.
9. På strandparseller kan kommunen gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser. Dagens eiendomsgrenser skal opprettholdes for disse parsellene.
10. Før behandling av byggesaker innenfor spesialområde bevaring fritidsbebyggelse, skal det vurderes å innhente faglig råd fra fylkeskultursjef. Saker av prinsipiell karakter skal forelegges fylkeskultursjef.

4. SPESIALOMRÅDE (PBL. pgf. 25.6) - felles adkomst og turvei

Området skal være tilgjengelig for almenheten og kunne nyttes som kjørbare adkomst for tilliggende eiendommer, Sjøstuvn. for boligeiendommer, Rosekollvn. for hytte-eiendommer.

5. SPESIALOMRÅDE (PBL. pgf. 25.6) - frisiktsone ved vei

Det tillates ikke beplantning, gjerde eller annen innretning med høyde over 50 cm innenfor areal avsatt til frisiktsone for vei (4 m x 50 m)

6. FELLESOMRÅDE (PBL. pgf. 25.7) - felles lekeareal for barn

I område avsatt til «fellesområde - felles lekeområde for barn» skal naturtomtpreget ivaretas uten ytterligere tilrettelegging. Området skal være felles for alle boligregulerte eiendommer innenfor planområdet. Nedre del av området skal kunne tilrettelegges som adkomst til 74/13 og 74/20 i kombinasjon med å fungere som adkomst til fellesområdet.

Frogn kommune
Postboks 10
1440 DRØBAK

Att. Christian Ingolfsrud

Vår saksbehandler
Nina Espeseth Grønbrekk

Telefon
22 05 56 27

Vår dato
26.02.2013

Deres dato
25.01.2013

Vår referanse (oppgis ved svar)
2013/1688-2/17437/2013 EMNE L42

Deres referanse
08/2340/CHI - 12/21764

Frogn kommune - Gbnr 74/27 - Rosekollen 8 - Oppføring av badehus - uttalelse kulturminner

Vi viser til brev mottatt 28.1.2013, med anmodning om uttalelse til dispensasjonssak vedrørende oppføring av badehus. Vedlagt brevet lå søknad om dispensasjon, reguleringsbestemmelser, merknad fra nabo, og uttalelse fra Sivilombudsmannen.

Eiendommen ligger innenfor «spesialområde – bevaringsområde fritidsbebyggelse». Badehuset er oppført i henhold til vedtak gjort av kommunen i 2009, seinere stadfestet av fylkesmannen, og sto ferdig sommeren 2010. Nabo brakte saken inn for Sivilombudsmannen, som ba fylkesmannen vurdere tiltaket på nytt. Byggetillatelsen ble 27.4.2011 omgjort av fylkesmannen, begrunnet med at tiltaket ikke kunne regnes som et badehus og dermed var i strid med reguleringsplanen. Av den grunn er det nå søkt om dispensasjon fra planbestemmelse nr. 8 i reguleringsplanen.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rådgivende rolle som fagmyndighet for kulturminnevern.

Fylkeskommunen uttalte seg til tiltaket i forbindelse med behandlingen av byggesøknaden, i brev datert 20.4.2009. Vi hadde følgende merknader:

Fylkesrådmannen vurderer at tiltaket virker dominerende i terrenget. Både båtopplag og badehus i ett bygg gir en langstrakt form. Reguleringsbestemmelsene åpner for bygging av badehus, og i begrepet badehus legger fylkesrådmannen et veldig lite bygg. 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. Fylkesrådmannen anbefaler at terrassen reduseres vesentlig i størrelse/lengde. Fylkesrådmannen anbefaler at badehuset oppføres uten båtopplag i underetasje slik at tiltaket kan reduseres og badehuset tilpasset bedre til terrenget.

Kommunen fulgte ikke vår anbefaling da godkjenning for bygging ble gitt. Da det ikke ser ut til å ha framkommet nye opplysninger om selve tiltaket etter vår uttalelse, har vi ikke ytterligere merknader. Det er opp til kommunen å vurdere de øvrige forholdene i saken.

Med vennlig hilsen

Christian Hintze Holm
ass. fylkesdirektør, seksjon for
kulturminnevern

Nina Espeseth Grønbrekk
rådgiver, nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedtak/behandling i Utvalg for miljø, plan- og byggesaker 24.08.2009**Behandling:**Forslag:

På vegne av Kristelig folkepart fremmet Leif Ansgar Andersen følgende forslag:

"Utvalget vedtar saksfremleggets alternativ 3: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 74 avslås søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus."

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Kristelig folkepartis forslag ble innstillingen vedtatt med 9 mot 2 stemmer (2 = 1 Krf, 1 SV)

Vedtak:

Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus på ubebygd badeparsell. Utvalget slutter seg til vurdering og konklusjon i saksutredningen. Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplanbestemmelser for Rosekollen og søknad om tillatelse til tiltak innvilges.

Postmottak fellespostkasse

Fra: Ødegård Torill [Torill.Odegard@fmoa.no]
Sendt: 2. november 2009 09:15
Til: Postmottak fellespostkasse
Emne: deres ref 08/2340/DBH 09/14481
Vedlegg: Rosekollen 8 GBNR 74-27.pdf

Med vennlig hilsen

Torill Ødegård, konsulent

Juridisk avdeling, Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO, dir.tlf. 220033585

E-post: Torill.Odegard@fmoa.no

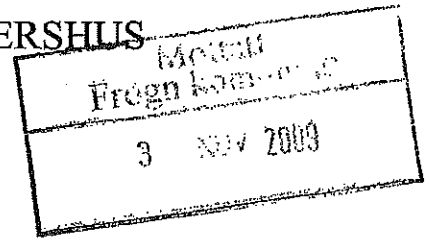
<http://www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus>

Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten

SAM
031109 DBH
15899/09
08/2340
38
L42
74/27



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling



Frogn kommune
Postboks 10
1440 Drøbak

Deres ref.: 08/2340/DBH
09/14481
Deres dato: 07.10.2009
Vår ref.: 2009/19372 FM-J
Saksbehandler: Henrik Liane Johansen
Dato: 30.10.2009

**FROGN KOMMUNE - ROSEKOLLEN 8, GNR. 74 BNR. 27 - KLAGE PÅ
TILLATELSE TIL OPPFØRING AV BADEHUS - FYLKESMANNEN STADFESTER
KOMMUNENS VEDTAK**

Vi viser til oversendelsen datert 07.10.09.

Saken gjelder søknad fra Helge Gjessing om oppføring av badehus. Badehuset vil få et bebygd areal på 25,5 m² og et bruksareal på 10 m². I underretasjen vil det være båtopplag.

Kommunens utvalg for miljø, plan- og byggesaker, godkjente søknaden den 24.08.09. Det ble avholdt befaring i forkant av møtet. Vedtaket ble påklaget av Kristin Gjessing på vegne av eierne av nabotomtene gnr. 74 bnr. 51, gnr. 74 bnr. 23 og gnr. 74 bnr. 32, i brev datert 08.09.09. Fylkesmannen viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 05.10.09.

I brev fra klagerne av 22.10.09, anmodes Fylkesmannen om å beslutte oppsettende virkning av vedtaket inntil klagen er ferdigbehandlet. På bakgrunn av dette besluttet Fylkesmannen å prioritere behandlingen av klagesaken. Dette vedtak er derfor også å anse som svar på anmodningen om oppsettende virkning.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 01.07.86 skal klagesaken avgjøres av Fylkesmannen.

Fylkesmannen bemerker:

Oppføringen av badehuset er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 93 første ledd bokstav a.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Rosekollen, vedtatt den 13.12.99. Eiendommen er i planen regulert til "bevaringsområde – fritidsbebyggelse". Reguleringsbestemmelsene

punkt 3 nr. 9 tillater at det på strandparseller oppføres badehus tilpasset terreng og omgivelser.

Klagerne anfører i hovedsak at badehuset størrelse bør reduseres og at plasseringen burde være annerledes. Det anføres at badehuset vil stenge for sol og utsikt og at plattingen til naboen i nord mister sin verdi som oppholdssted. Videre anføres det at kommunens behandling har vært mangelfull og at uttalelse fra Akershus fylkeskommune ikke har blitt tatt tilstrekkelig hensyn til.

Plassering og estetikk

Det anføres av klagerne at tiltaket medfører et uakseptabelt misforhold mellom utemper for dem og fordeler for tiltakshaver. Badehus og veranda fremstår som unødig store og ruvende. Verandaen bør senkes for å unngå tap av sol og utsikt. Videre bør badehuset flyttes lengre mot øst. Det anføres også at en tillatelse vil kunne sette en uheldig presedens i kommunen.

Akershus fylkeskommune har i tråd med reguleringsbestemmelsen uttalt seg om saken. Fylkeskommunen anbefaler at badehuset oppføres uten båttopplag i underetasjen, slik at tiltaket kan reduseres og badehuset blir bedre tilpasset til terrenget.

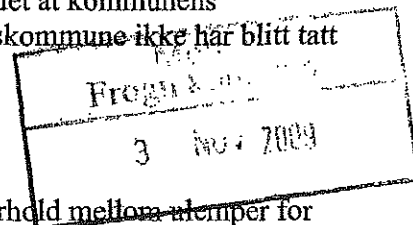
Tiltakshaver har i tilsvaret tilbakevist klagerne og fylkeskommunens anførsler. Badehuset er tilpasset de øvrige, typiske badehusene i området. Det vises til at det er båttopplagringsplass i flere omkringliggende badehus. Utsikten fra gnr. 74 bnr. 23 vil ikke berøres, men tiltaket vil kunne medføre noe tap av utsikt for gnr. 74 bnr. 51. Naboenes markante bryggeanlegg gjør at deres badehus ikke blir sammenlignbare med det omsøkte, i forhold til utforming og tilpasning. Videre har tiltakshaver vist at han i planleggingen særlig har vektlagt lokal tilpasning, å unngå sprengning, å unngå å berøre stranden, sikker bruk og anonym fargesetting. Tiltakshaver avviser at tiltaket vil ha presedensvirkninger, fordi kommunen må vurdere hvert enkelt tilfelle separat. Det anføres at flere badehus, i henhold til reguleringsbestemmelsene, vil være en berikelse for Drøbak.

Kommunen godkjente plassering av badehuset inntil 1 meter fra nabogrensen i medhold av pbl. § 70 nr. 2, bokstav b. Det siteres fra innstillingen til utvalgets møte den 24.08.09:

"Rådmannen mener at denne saken er av prinsipiell art da den vil kunne legge føringer på utformingen av fremtidig bebyggelse på andre strandparseller i området. Tiltaket er imidlertid såpass godt utformet at dette, etter rådmannens vurdering, ikke nødvendigvis vil være en ulempe. Kommunen vil uansett vurdere hvert enkelt tilfelle ut i fra de topografiske kvalitetene på tomten (parsellene) og deres størrelse.

Tett bebyggelse er et særtrekk i de eldre områdene, i og rundt Drøbak tettsted. Kommunen bør ha en positiv innstilling til søknader om oppføring av badehus som utformes i tråd med bygde omgivelser, terrenget på den enkelte parsell, og gjeldende reguleringsplanbestemmelser.

Omsøkte tiltak fremstår som et gjennomarbeidet prosjekt. Tiltaket samsvarer i stor grad med nærliggende badehus hva gjelder utforming og størrelse, og er etter kommunens oppfatning ikke å anse som dominant sett i forhold til omgivelsene. Det er, i prosjekteringen av tiltaket, tatt høyde for at sprengningsarbeider må unngås. Dette er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Tiltaket vil medføre noe redusert



utsikt fra badeparsell mot nord (gnr 74 bnr 51), men ikke mer enn hva som må påregnes for et slikt tiltak. Badehusets form er brutt opp ved at veranda plasseres i forkant mot vest. Rådmannen finner det ikke nødvendig å kreve at badehusets omfang reduseres. Det er i praksis ingen allmenn ferdsel over badeparsellen.

Kommunen finner ikke grunnlag for å kreve at det skal oppsettes salinger ettersom innsendte tegninger, med høydekoter angitt på snittegning, vil ligge til grunn for en eventuell byggetillatelse. Kommunen vil ikke ta stilling til henvisninger til naboloven da denne er å anse som en privatrettslig lov.

Rådmannens mener at løsning beskrevet av nabo på Gnr 74 Bnr 51 (se vedlegg 12) ikke er like god som omsøkte tiltak. Gjeldende reguleringsplan (bestemmelse 3-8) tillater ikke inngrep i terreng utover vanlig skjøtsel og stell. Sprengningsarbeider er ikke ønskelig, planbestemmelse 3-9 sier at badehus skal tilpasses terrenget, ikke omvendt."

Plan og bygningsloven § 70 nr. 2 lyder:

"Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av garasje, uthus eller lignende mindre bygning."*

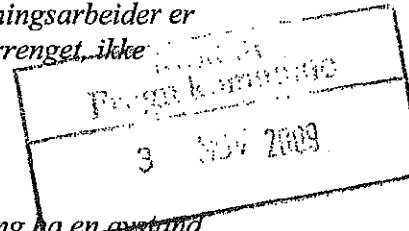
Hvorvidt det skal gis godkjenning innenfor 4-meterssonen, beror ifølge Kommunaldepartementets rundskriv H-18/90 på en konkret vurdering. Prinsippet om at tiltakshavers ønsker skal følges der ikke avgjørende grunner taler i mot, må i disse tilfeller moderes noe. Det vil i større grad måtte ses hen til eventuelle ulemper for naboer i form av redusert utsikt- og lysforhold, sjenerende innsyn og fremtidig utnyttelse av tilgrensende eiendom.

Fylkesmannen har gjennomgått saken og vurdert klagernes synspunkter.

Det er en rekke hensyn som må tas ved vurderingen av bebyggelse på strandparsellene. Slik Fylkesmannen ser det så er tiltaket i tilstrekkelig grad tilpasset terrenget på tomten. Vi viser her til redegjørelsen fra Drøbak Arkitektkontor AS i brev 05.03.09 hvor det er redegjort for hovedprinsippene i utformingen av tiltaket.

Fylkesmannen kan heller ikke se at ulempene for naboene ved omsøkte plassering og utforming er større enn det som er påregnelig når tomten her utnyttes i tråd med reguleringsplanen.

Kommunen synes å ha foretatt en grundig vurdering av saken, og har ved denne vært oppmerksom på de ulike berørte interessene. Disse har på en tilstrekkelig måte blitt trukket frem og veid opp mot hverandre. Fylkesmannen kan i det vesentligste slutte seg til kommunens vurderinger av saken.



Saksbehandlingsfeil

Klagerne anfører at rådmannen og utvalget for miljø- plan- og byggesaker, ikke har vurdert alle sakens dokumenter på tilstrekkelig måte, derunder tatt stilling til alternative løsninger. Det anføres også at utvalgets befaring ble gjennomført på en lite tilfredsstillende måte, blant annet fordi det ikke var satt opp salinger.

I innstillingen til utvalgets møte den 05.10.09, ble anførselene vurdert slik:

"Rådmannen forholder seg til tiltaket slik det er omsøkt og vurderer hvorvidt tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser. Det er ikke rådmannens oppgave å utarbeide alternative løsninger. Tiltakshaver har ikke ønsket å endre prosjektet ut i fra naboenes merknader, og kommunen har heller ikke funnet grunn til å kreve omarbeidelse av tiltaket.

(...)

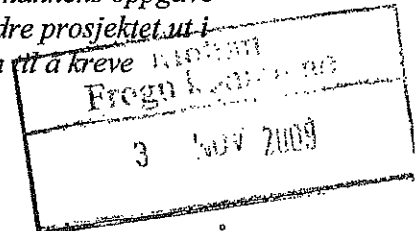
Når det gjelder ønske om salinger på befaringen så er det ikke rådmannens oppgave å sørge for dette. Søknaden er, i likhet med de fleste andre byggesøknader, vurdert ut i fra tegningsgrunnlaget som i denne søknaden er tilfredsstillende. Innsendte snittegning er målsatt, den er i angitt målestokk og viser i tillegg både terrenget (med påførte koter) og bygningshøyde (kote topp møne). At det i tillegg har blitt innsendt både bilder og fotomontasje gjør at rådmannen var av den oppfatning at innsendte materiale var et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker har i tillegg vært på befaring på strandparsellen. Saken må derfor, etter rådmannens oppfatning, kunne sies å være godt opplyst.

(...)

Rådmannen vil tilbakevise påstandene om saksbehandlingsfeil. Saken ble fremmet til utvalgsmøtet avholdt 08.06.09. Alle parter ble i kommunens brev datert 11.05.09 informert om at saken ville bli fremlagt til politisk behandling, og at frist for å komme med kommentarer var 20.05.09 grunnet administrasjonens skrivefrist. Rådmannen mener at når utvalget, på møtet den 08.06.09, besluttet å utsette saken for befaring, så endret ikke dette fristen for å komme med kommentarer/innspill. Rådmannen mener det er svært uheldig å gjøre tilføyelser eller endre på et saksfremlegg så lenge saken er vedtatt utsatt for befaring. Utvalget skal da få den samme saken til ny behandling. Rådmannen vil allikevel understreke at samtlige klager nå er vedlagt saksfremlegget til klagesaken."

Fylkesmannen bemerker at kommunens primære oppgave i byggesaker er å vurdere det konkrete omsøkte tiltaket. Kommunen har ingen plikt til å fremme alternative løsninger og tiltakshaver har krav på å få sin byggesøknad behandlet slik som omsøkt. I dette tilfellet har kommunen funnet det omsøkte tiltaket akseptabelt og det er kun søkt om én løsning/utforming. Fylkesmannen kan ikke se at kommunens behandling på dette punkt har vært mangelfull.

Videre kan ikke Fylkesmannen se at det i denne saken er begått saksbehandlingsfeil av betydning for vedtakets gyldighet. Igjen vises det til rådmannens vurderinger, som Fylkesmannen i det vesentlige tiltrer.



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Klagen tas ikke til følge på dette punktet.

Avsluttende bemerkninger

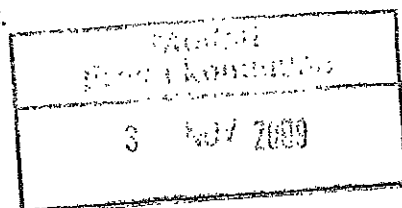
Klagernes øvrige anførsler anses ikke å være av vesentlig betydning for sakens utfall og kommenteres derfor ikke nærmere.

Vedtak

Kommunens godkjenning av søknad om oppføring av badehus på gnr. 74 bnr. 27 opprettholdes.

Klagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

En kopi av dette brev er sendt partene direkte.



Med hilsen

Odd Meldal
seniorrådgiver

Henrik Liane Johansen
rådgiver

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Kopi til:

Kristin Gjessing	Stian Kristensensvei 24	1348	Rykkinn
Bjerg og Einar Gjessing	Holmenveien 72	0376	Oslo
Olaf T. Gjessing	Høgåsveien 39	1352	Kolsås
Elin og Helge Gjessing	Grønlandsveien 64	9013	Tromsø

Vedtak/behandling i Utvalg for miljø, plan- og byggesaker 24.08.2009

Behandling:

Forslag:

På vegne av Kristelig folkepart fremmet Leif Ansgar Andersen følgende forslag:

"Utvalget vedtar saksfremleggets alternativ 3: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 74 avslås søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus."

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Kristelig folkepartis forslag ble innstillingen vedtatt med 9 mot 2 stemmer (2 = 1 Krf, 1 SV)

Vedtak:

Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert søknad om tillatelse til oppføring av nytt badehus på ubebygde badeparsell. Utvalget slutter seg til vurdering og konklusjon i saksutredningen. Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplanbestemmelser for Rosekollen og søknad om tillatelse til tiltak innvilges.


FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Juridisk avdeling

 Frogn kommune
 Postboks 10
 1440 Drøbak

SAK	1803/11	AMN
NR	4182/11	
BY	08/2340	
BY	42	
ARKIV	74/27	

 Deres ref.:
 08/2340/DBH
 09/14481

Deres dato:

 Vår ref.:
 2009/19372-10 FM-J

 Saksbehandler:
 Henrik Liane Johansen

 Dato:
 13.03.2011

**VARSEL OM OMGJØRING - FROGN KOMMUNE - ROSEKOLLEN 8 - GNR. 74
 BNR. 27**

Det vises til vårt vedtak av 30.10.2009, hvor Frogn kommunes tillatelse til oppføring av badehus ble stadfestet. Videre vises det til vedlagte uttalelse i saken fra Sivilombudsmannen

I lys av Sivilombudsmannens uttalelse vil Fylkesmannen vurdere saken på nytt. Det varslet derfor om at vårt vedtak av 30.10.2009 kan bli omgjort, jf. forvaltningsloven § 35.

For Fylkesmannen vurderer saken på nytt, gis sakens parter anledning til å uttale seg. Det bes om at eventuelle uttalelser er Fylkesmannen i hende innen mandag 4. april.

Med hilsen

 Odd Meldal
 seniorrådgiver

 Henrik Liane Johansen
 seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

 Vedlegg
 i Uttalelse

Kopi med vedlegg til:

 Kristin Gjessing
 Bjørg og Einar Gjessing
 Elin og Helge Gjessing
 Olaf T. Gjessing
 Stortingets ombudsmann for forvaltningen

 Holmenveien 72 0376 Oslo
 Grønlandsveien 64 9013 Tromsø
 Høgåsveien 39 1352 Kolsås
 Postboks 3 Sentrum 0101 Oslo

 Postadresse:
 Postboks 1111 Dep
 0032 OSLO

 Besøksadresse:
 Tordenskiolds gt 12
 Inngang sjøsiden

 Telefon: 22 00 35 00
 Telefaks: 22 00 36 00
 Internett:
www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

 Saksbehandler: Henrik Liane Johansen
 Direkte-telefon: 22 00 36 27
 E-post: postmottak@fmou.no
 Org.nummer: NO 974 761 319

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

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

MOTTATT
08 MAR 2011
FMOA

SOM

Vår referanse
2011/721

Deres referanse

Vår sakshandler
Christian Piene Gundersen

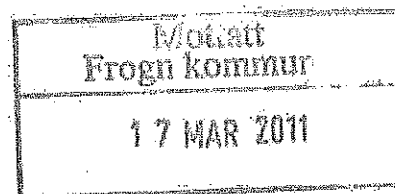
Dato
07.03.2011

OVERSENDELSE

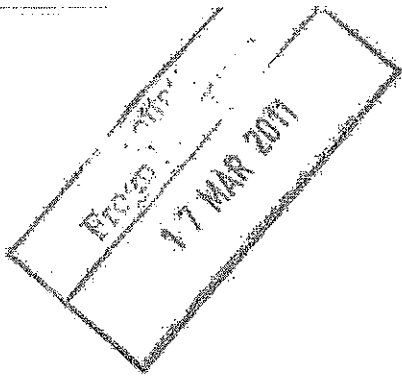
Vedlagt følger ombudsmannens uttalelse i saken.

For ombudsmannen


Christian Piene Gundersen
seniorrådgiver



Vedlegg



Sivilombudsman
Arne Tiller

Stortingets ombudsman
for forvaltningen

Uttalelse

SOM

Sak: 2011/721 (gammelt saksnr. 2009/2669)

BADEHUS I FROGN KOMMUNE

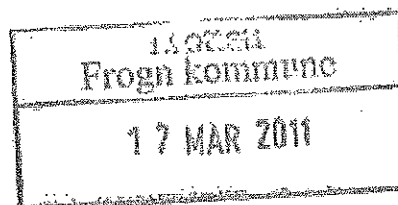
Saken gjelder søknad om et tiltak i et område der reguleringsplanen tillot «oppføring av badehus». Jeg er kommet til at tiltaket ikke omfattes av reguleringsplanens bestemmelse om badehus, og må derfor be om en ny vurdering av saken.

Sakens bakgrunn

Frogn kommune godkjente 24. august 2009 søknad om oppføring av badehus på gnr 74-bnr 27 i området Rosekollen. Eiendommen var regulert til «spesialområde – bevaringsområde fritidsbebyggelse» i reguleringsplanen for området. I planbestemmelsene het det: «På strandparseller kan kommunen gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser».

Vedtaket ble påklaget av flere naboer. Fylkesmannen i Oslo og Akershus stadfestet vedtaket 30. oktober 2009. Naboene brakte deretter saken inn for ombudsmannen. I klagen hit ble det blant annet anført at tiltaket ikke kunne anses som et «badehus», men måtte regnes som et kombinert bade-/båthus med overliggende veranda. Det ble blant annet fremhevet at badehuset med veranda og båtopplag i underetasje ville ha et bebygd areal (BYA) på ca 27 m², og at vinduer til tre sider syntes å vanskeliggjøre den naturlige funksjonen til et badehus, nemlig skifling av badetøy.

Det ble også anført at tiltaket avvok fra det som må regnes som «typiske badehus i området», og at en slik tillatelse ville danne en helt ny norm for bygging av badehus med tilhørende fasiliteter på Rosekollen.



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 bebyggt areal på 25,5 m², 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?»

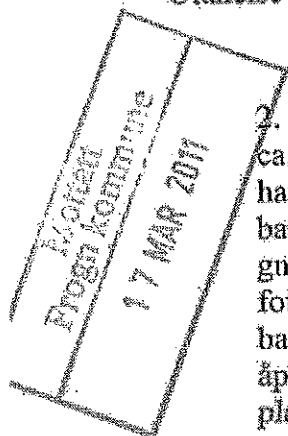
I fylkesmannens svarbrev het det:

«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 et 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 m² 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 m² med takterrasse og en plattform på ca. 10 m². 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.»

I sine kommentarer til fylkesmannens svar, bemerker 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 plattform som ytterligere vil medføre forlengelse. Tiltakets veranda er hele 16,6 kvm, og selve "hytta" for omkleddning 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 avvok noe fra opplysningene i fylkesmannens brev, men ikke vesentlig.

Mitt syn på saken

I reguleringsplanens bestemmelser punkt 3 nr 9 heter det: «På strandpaser 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».

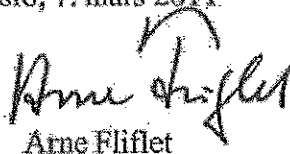
Fylkesmannen har gitt uttrykk for at vurderingen av om tiltaket er i samsvar med reguleringsbestemmelsen, må ta utgangspunkt i forholdene på stedet. Jeg er enig i at de lokale forholdene kan være av betydning ved den nærmere fastleggelsen av uttrykket «badehus». Uttrykkets innhold vil kunne variere ut fra lokale tradisjoner og kommunens 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 ombuds mannen, 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

Postmottak fellespostkasse

Fra: Ahmed Hafeez <Hafeez.Ahmed@fmoa.no>
Sendt: 28. april 2011 14:28
Til: Postmottak fellespostkasse
Emne: GetDoc
Vedlegg: GetDoc.pdf

**FYLKESMANNEN OMGJØR SITT EGET VEDTAK - FROGN KOMMUNE - ROSEKOLLEN 8 -
GNR. 74 BNR. 27**

Frogn Kommune	
SAM	
Dato: 29/4-11	Sakb.: HSA
Lnr:	7259/11
Snr:	08/2340
Dok: 43	Kass:
Ark.P:	74/27
Ark.S:	148



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Juridisk avdeling

Frogn kommune
Postboks 10
1440 Drøbak

Deres ref:
08/2340/DBH
09/14481

Deres dato:

Vår ref:
2009/19372-21 FM-J

Saksbehandler:
Henrik Liane Johansen

Dato:
27.04.2011

FYLKESMANNEN OMGJØR SITT EGET VEDTAK - FROGN KOMMUNE - ROSEKOLLEN 8 - GNR. 74 BNR. 27

Fylkesmannen viser til varsel om omgjøring datert 15.3.2011.

Frogn kommunen ga den 24.8.2009 Helge Gjessing tillatelse til oppføring av badehus. Tillatelsen ble påklaget, men den 30.10.2009 stadfestet Fylkesmannen tillatelsen.

Saken ble brakt inn for Sivilombudsmannen, som i uttalelse (sak 2011/721) mottatt her 8.3.2011, har bedt Fylkesmannen vurdere saken på nytt.

I varsel om at Fylkesmannen vil vurdere saken på nytt, ble kommunen og sakens parter gitt anledning til å uttale seg. Det ble satt en frist for uttalelser til 4.4.2011, men denne ble forlenget til 18.4.2011.

Ved utløpet av fristen hadde det kommet uttalelser fra Frogn kommune, Kristin Gjessing (på vegne av Susanne, Einar og Bjørg Gjessing), Dalan Advokatfirma DA (på vegne av Einar Gjessing), Elin og Helge Gjessing, samt fra advokat Tandstad på vegne av Elin og Helge Gjessing.

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

Fylkesmannen ser slik på saken

Sivilombudsmannen kom i sin uttalelse til at det godkjente tiltaket ikke omfattes av reguleringsplanens bestemmelse om badehus og at det dermed er i strid med reguleringsplanen. Det siteres fra uttalelsen:

”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».

Postadresse:
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Besøksadresse:
Tordenskiolds gt 12
Inngang sjosiden

Telefon: 22 00 35 00
Telefaks: 22 00 36 00
Internett:
www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

Saksbehandler: Henrik Liane Johansen
Direkte telefon: 22 00 36 27
E-post: postmottak@fmoa.no
Org.nummer: NO 974 761 319

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

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.

I uttalelsene fra Kristin Gjessing og Dalan Advokatfirma anføres det at Fylkesmannen må omgjøre sitt vedtak i medhold av forvaltningsloven (fvl.) § 35 første ledd bokstav c.

Elin og Helge Gjessing har dokumentert en rekke andre badehus, både innenfor og utenfor reguleringsområdet. Det anføres at deres badehus ligger innenfor den variasjon som fremkommer i planområdet, også når det gjelder størrelse. Videre anføres det at rommet under terrassen ikke kan anses som en etasje og at rommet heller ikke kan karakteriseres som et båthus, da det er bratt fjell og kun en smal podest for å kunne betjene den 2-fløyede båtporten. Det anføres at tiltaket er i overensstemmelse med reguleringsplanen og det anføres at Sivilombudsmannens påstand om at badehusfunksjonen ikke er hovedfunksjonen, er urimelig, urettferdig og bygger på sviktende grunnlag.

Advokat Tandstad anfører i brev av 15.4.2011 at det ikke er dekning for å hevde at det oppførte bygget er til skade for naboer eller andre. Det vises til at tiltakshaverne har innrettet seg etter den gitte tillatelsen og at omgjøring bare kan skje "dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det", jf. fvl. § 35 tredje ledd.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Vurderingstemaet blir her om vår stadfestelse av kommunens tillatelse må omgjøres etter fvl. § 35 første ledd bokstav c. Avgjørende for dette vil være om Sivilombudsmannens syn på tiltaket opp mot reguleringsplanen legges til grunn eller ikke.

Etter en fornyet gjennomgang av saken har Fylkesmannen kommet til samme konklusjon som Sivilombudsmannen og det vises til hans vurdering, som vi tiltrer. Slik Fylkesmannen ser det finner man i hovedsak igjen de forskjellige elementene i tiltaket innenfor planområdet, men det er sammensetningen og størrelsen på disse elementene i dette konkrete tiltaket som gjør at reguleringsplanen overskrides.

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.

Vedrørende advokat Tandstads henvisning til fvl. § 35 tredje ledd, bemerker Fylkesmannen at tredje ledd ikke er anvendelig her. Tredje ledd gir en utvidet adgang til omgjøring i spesielle tilfeller.

På bakgrunn av dette omgjør Fylkesmannen sin stadfestelse. Kommunens tillatelse oppheves og det oppførte tiltak har dermed ikke nødvendig tillatelse. Det bes om at kommunen følger opp saken i tråd med loven.

Slutning

Fylkesmannens vedtak av 30.10.2009 omgjøres, slik at kommunens vedtak om tillatelse av 24.8.2009 oppheves.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Fylkesmannens avgjørelse kan påklages til Miljøverndepartementet, jf. fvl. § 28. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt dette vedtak er kommet frem til parten, jf. fvl. § 29. En eventuell klage skal sendes Fylkesmannen for forberedende klagesaksbehandling, jf. fvl. §§ 32 og 33.

Partene som med dette har oppnådd en endring til gunst, kan ha krav på dekning av sakskostnader. Eventuelle krav om dekning av sakskostnader må fremmes for Fylkesmannen innen tre uker, jf. forvaltningsloven § 36.

Med hilsen

Merethe Helstad
avdelingsdirektør

Odd Meldal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Kopi til:

Advokatfirmaet Orwall & Co
Bjerg og Einar Gjessing
Dalan advokatfirma DA
Stortingets ombudsmann for forvaltningen
Kristin Gjessing
Elin og Helge Gjessing

Postboks 1233 Vika 0110 Oslo
Holmenveien 72 0376 Oslo
Postboks 1214 Vika 0110 OSLO
Postboks 3 Sentrum 0101 Oslo
Grønlandsveien 64 9013 Tromsø

SAM
 0803/22 MSA
 1336/12
 08/2340
 56 74/27
 142



**DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT**

KOPI

Advokatfirmaet Orwall & Co
 att: advokat Ola Petter Tangstad
 Postboks 1233 Vik
 0110 Oslo

MOTTATT
 07 MAR 2012
 FROGN KOMMUNE

Deres ref
 2009/19372-87-FM-J

Vår ref
 201102543-VEF

Dato
 07 MARS 2012

**Klage på omgjøringsvedtak av Fylkesmannen i Oslo og Akershus -
badehus på gnr. 74 bnr. 27 i Frogn kommune**

Det vises til brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 14. juli 2011 med oversendelse av klage vedrørende fylkesmannens omgjøringsvedtak av 27. april 2011 vedrørende badehus på gnr. 74 bnr. 27 i Frogn kommune.

Miljøverndepartementet er kommet til at klagen ikke tas til følge og at Fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt vedtak av 27. april 2011 stadfestes.

Sakens bakgrunn

Helge Gjessing sendte melding om oppføring av badehus på gnr. 74 bnr. 27 til Frogn kommune 8. februar 2009. Bruksareal var oppgitt til 9,6 kvm og bebygd areal til 25,6 kvm. Som følge av nabomerknader ble meldingen omgjort til ordinær byggesøknad, jf. brev fra Frogn kommune av 17. mars 2009.

Eiendommen gnr. 74 bnr. 27 er omfattet av reguleringsplan for Rosekollen, vedtatt 13. desember 1999. Eiendommen er i planen regulert til "bevaringsområde - fritidsbebyggelse". I henhold til reguleringsbestemmelsene punkt 3 nr. 9 kan kommunen på strandparseller gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser.

Søknaden om nytt badehus ble oversendt Akershus fylkeskommune for uttalelse i henhold til reguleringsplanbestemmelse 3 nr. 10. Akershus fylkeskommune skrev i sitt brev av 20. april 2009 bl.a. følgende i sin vurdering av tiltaket:

"Fylkesrådmannen vurderer at tiltaket virker dominerende i terrenget. Både båtopplag og badehus i ett bygg gir en langstrakt form. Reguleringsbestemmelsene åpner for bygging av badehus, og i begrepet badehus legger fylkesrådmannen et veldig lite bygg. 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. Fylkesrådmannen anbefaler at terrassen reduseres vesentlig i størrelse/lengde. Fylkesrådmannen anbefaler at badehuset oppføres uten båtopplag i underetasje slik at tiltaket kan reduseres og badehuset tilpasses bedre til terrenget."

Frogn kommune godkjente søknaden om oppføring av nytt badehus på gnr. 74 bnr. 27 den 24. august 2009. 8. september 2009 påklaget Kristin Gjessing Frogn kommunes vedtak på vegne av flere naboer. Det ble bl.a. anført at tiltaket var i strid med reguleringsplanen for området.

Ved brev av 7. oktober 2009 oversendte Frogn kommune klagesaken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus da klagen ikke ble tatt til følge av kommunen. Ved vedtak av 30. oktober 2009 stadfestet Fylkesmannen i Oslo og Akershus kommunens godkjennelse av søknad om oppføring av badehus på gnr. 74 bnr. 27 av 24. august 2009.

Eierne av gnr. 74 bnr. 23, Kristin og Susanne Gjessing, sendte 15. november 2009 saken til Sivilombudsmannen. 18. november 2009 sendte også eierne av gnr. 74 bnr. 51, Bjørg og Einar Gjessing, klage til Sivilombudsmannen. Ved brev av 6. mai 2010 ba Sivilombudsmannen Fylkesmannen i Oslo og Akershus om en nærmere redegjørelse for enkelte sider av saken.

Sivilombudsmannens kom med sin uttalelse i saken 7. mars 2011. Sivilombudsmannen kom til at tiltaket ikke var omfattet av reguleringsplanens bestemmelse om badehus, og ba derfor fylkesmannen om å foreta en ny vurdering av saken. Sivilombudsmannen uttalte bl.a. følgende:

"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 omkleddning 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».

MOTTATT
8 MAR 2012
KOMMUNE

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.

Ved brev av 27. april 2011 omgjorde Fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt tidligere vedtak i saken på bakgrunn av ugyldighet, jf. forvaltningsloven § 35, 1. ledd bokstav c. Fylkesmannen skrev bl.a. følgende:

"Etter en fornyet gjennomgang av saken har Fylkesmannen kommet til samme konklusjon som Sivilombudsmannen og det vises til hans vurdering, som vi tiltrer. Slik Fylkesmannen ser det finner man i hovedsak igjen de forskjellige elementene i tiltaket innenfor planområdet, men det er sammensetningen og størrelsen på disse elementene i dette konkrete tiltaket som gjør at reguleringsplanen overskrides.

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."

Ved brev av 21. juni 2011 påklaget Elin og Helge Gjessing ved advokat Ola Petter Tandstad omgjøringsvedtaket fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 27. april 2011.

Ved brev av 14. juli 2011 oversendte Fylkesmannen i Oslo og Akershus klagen til Miljøverndepartementet.

Miljøverndepartementets vurderinger

I henhold til forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c kan et forvaltningsorgan omgjøre sitt vedtak uten at det er påklaget dersom vedtaket må anses ugyldig. I følge bestemmelsens annet ledd kan vedtaket omgjøres også av klageinstansen eller annet overordnet organ dersom vilkårene etter første ledd foreligger.

Det sentrale spørsmålet i saken er om oppføringen av badehuset faller innenfor reguleringsplanen for Rosekollen, vedtatt 13. desember 1999. Eiendommen er i planen regulert til "bevaringsområde – fritidsbebyggelse". I henhold til reguleringsbestemmelsene punkt 3 nr. 9 kan kommunen på strandparseller gi tillatelse til oppføring av badehus tilpasset terreng og omgivelser. Det må altså vurderes om tiltaket er å betrakte som et "badehus tilpasset terreng og omgivelser". Hva som ligger i uttrykket badehus må fastlegges ut fra vanlige tolkningsprinsipper, med utgangspunkt i en naturlig forståelse av ordet.

Tiltaket i denne saken vil, i tillegg til å fylle funksjonen som badehus, gi rom for båtoppdag og fungere som uteoppholdsplass. Tatt i betraktning tiltakets størrelse og nærmere utforming synes bygningen å være utformet på en måte som tilrettelegger for mer omfattende opphold enn hva et badehus tradisjonelt brukes til. Miljøverndepartementet er av den oppfatning at badehusfunksjonen i dette tilfellet ikke fremstår som tiltakets hovedfunksjon og er derfor enig med Sivilombudsmannen i at tiltakets størrelse i det vesentlige skyldes at tiltaket tjener andre funksjoner, ikke at det skal fungere som badehus. Det er etter dette vanskelig å se at det aktuelle tiltaket er å betrakte som et "badehus" i reguleringsplanens forstand, også tatt i betraktning de lokale forholdene og kommunens praksis på området.

Miljøverndepartementet ser det altså slik at tiltaket på gnr. 74 bnr. 27 i Frogn kommune ligger utenfor reguleringsplanen for området. Dette innebærer at Frogn kommunes tillatelse anses ugyldig.

Miljøverndepartementet er kommet til at klagen ikke tas til følge og at Fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt vedtak av 27. april 2011 stadfestes. Dette innebærer at Frogn kommunens vedtak om tillatelse av 24. august 2009 er opphevet.

Med hilsen

Ejorn Casper Horgen

Ejorn Casper Horgen (e.f.)
avdelingsdirektør

Veslemøy Færevang
Veslemøy Færevang
seniorrådgiver

MOTTATT
08 MAR 2012
FROGN KOMMUNE

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep, 0032 Oslo

Frogn kommune, Postboks 10, 1440 Drøbak

Kristin Gjessing, Stian Kristensensvei 24, 1348 Rykkin

Advokatfirmaet Dalan, att: William Nybø, Postboks 1214 Vika, 0110 Oslo

DALAN

ADVOKATFIRMA DA MNA

Frogn kommune
Postboks 10
1440 DRØBAK

Brevet sendes advokat Kristoffer Dons Brøndbo,
som ansvarlig søker
pr post og
e-post: donsbrondbo@advrp.no

Deres ref.

Vår ref.
13374-001/WN/AO
d-00161751

Ansvarlig partner:
William Nybø

Oslo,
31. oktober 2012

SØKNAD OM TILTAK PÅ GNR 74 BNR 27 I FROGN KOMMUNE - SØKNAD OM DISPENSASJON

1. SAKENS GJENSTAD

Undertegnede representerer Einar Gjessing som eier en ideell halvpart av gnr 74 bnr 27 i Frogn kommune. I tillegg eier Einar Gjessing gnr 74 bnr 51. Hjemmelen på sistnevnte parsell står imidlertid fortsatt på hans bror Olaf Gjessing. Nærværende uttalelse er gjort i samråd med eier av gnr 74 bnr 23.

Einar Gjessing har mottatt nabovarsel datert 16. oktober 2012 knyttet til søknad om nybygg på ovennevnte eiendom sammen med dispensasjonssøknad datert 16. oktober.

En forstår tiltaket som det søkes rammetillatelse for, er det samme tiltak som Frogn kommune godkjente den 24. august 2009, men som fikk endelig avslag ved Fylkesmannens avgjørelse av 7. mars 2012. Avslaget ble senere stadfestet av Miljøverndepartementet. Avslaget baserer seg på at tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan. Det søkes nå dispensasjon med den begrunnelse som følger av ansvarlig søkers brev av 16.10.2012.

Det er korrekt som fremholdt av ansvarlig søker at tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser. I tillegg kreves det dispensasjon fra 4 meters-regelen i plan- og bygningslovens § 29-4 idet tiltakshaver ikke kan påregne at naboene gir samtykke.

HÅKON MATHIESEN
THOMAS HJERMANN
TORIL G. KJØLLESDAL (H)
JON NORVALD EVENSEN
WILLIAM NYBØ
PÅL REMMAN
TROND LARSEN
OLA KJÆR

STEIN OWE
HARALD O. SLETNER
MORTEN POULSSON (H)
CARL BORE
ANNE HAZELAND TINGSTAD
PETER GRAPE
EIVIND ARNTSEN
THOMAS ANDERSEN

FULLM:
HANNE MARIE WITH SOLVANG
SVEIN STEINFELD JERVELL
JØRGEN BØRGE
BENEDICTE KROGH DAHLSTRØM

I KONTORFELLESSKAP:
OLE LØKEN (H)

Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6
Postadresse: Postboks 1214 Vikta
NO-0110 Oslo
Telefon: +47 23 308 600
Telefaks: +47 23 308 601
Epost: post@daln.no
Hjemmeside: www.dalan.no

ORGANISASJONSNR. NO 982 470 280 MVA

(H)=Høyesterettsadvokat/møtetterett for Høyesterett

Etter plan- og bygningslovens § 34-4 som berører overgangsbestemmelsene til byggesaksdelen fremkommer det av 4. ledd at nåværende plan- og bygningslov skal gis anvendelse for tiltak som er meldt etter ikrafttredelsen. Tidligere søknad er endelig avslått ved fylkesmannens avgjørelse. Det er ingen hjemmel for å anvende en form for rimelighetsbetraktning knyttet til lovanvendelse for den søknad som er fremmet i etter nåværende lovs ikrafttredelse.

2. DISPENSASJON I FORHOLD TIL REGULERINGSPLANENS BESTEMMELSER.

2.1 Det rettslige utgangspunkt

Utgangspunktet for dispensasjonsspørsmålet er den lovforståelse som er lagt til grunn av Sivilombudsmannen, den vurdering som Sivilombudsmannen har gjort av reguleringsplanen. Sivilombudsmannens vurdering er senere stadfestet av Fylkesmannen og må danne grunnlag for den videre saksbehandling.

Kjernen i dispensasjonsspørsmålet er hvorvidt tiltaket som «i tillegg til å fylle funksjonen som badehus» i tillegg skal kunne «fungere som båtgarasje og uteoppholdsplass» gjennom dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2. I areal utgjør "båtgarasje" ca. 25 kvm og "uteoppholdsplass" 16,6 kvm. Ombudsmannen påpeker også at bygningen synes å være utformet for å tilrettelegge for mer «omfattende opphold en hva et badehus tradisjonelt brukes til», med et areal på ca. 11,8 kvm. Endelig påpekes det at tiltakets størrelse ikke er forenlig med et badehus.

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd kan dispensasjon ikke gis "dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt". I tillegg "må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering". Etter lovens ordlyd må begge vilkår være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Det sentrale ved vurderingen av dispensasjonsspørsmålet vil være de generelle formålsbestemmelsene som følger av plan- og bygningsloven samt planbestemmelsene for området. Individuelle forhold knyttet til søkerens person vil ikke normalt være tungtveiende ved dispensasjonsvurderingen. Slike hensyn og personlige ønsker vil bare være relevant i helt spesielle tilfeller. Bakgrunnen for dette er at bygningsmyndighetenes oppgave er å styre arealbruken innenfor de gitte regler, herunder reguleringsplan.

2.2 Nærmere om interesseavveininger

Med dette utgangspunkt er det vanskelig å se hensyn som taler for å gi dispensasjon. At tiltakshaver har et personlig ønske om å oppføre reguleringsstridige tiltak kan ikke tillegges vekt. Det er således ikke noen særskilte hensyn som taler for at slike tiltak skal tillates ut fra forvaltning av arealbruken. Personlige ønsker eller synsing har i denne sammenheng ingen vekt.

Hensynene mot dispensasjon er åpenbare. Tiltaket vil med fravær av regulering ligge i 100-metersbeltet langs sjøen, jfr. § 1-8. De grunnleggende interesser som generelt skal ivaretas i dette området, er natur- og kulturmiljø, friluftsløv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensyn er fulgt opp av reguleringsplanen ved at området er regulert "spesialområde – bevaringsområde, fritidsbebyggelse". Adgangen til å oppføre badehus er betinget av tilpasning til terreng og omgivelser.

Det må være åpenbart at et tiltak som både i volum og funksjon går utover det regulerte formål, ikke kan ha en overvekt av hensyn for dispensasjon. Tvert imot synes alle relevante hensyn å tale imot at tiltaket blir godkjent. Dette gjelder hensyn som skal hensyntas i henhold til lov og reguleringsplan og allmennhetens hensyn generelt. Det vises til at området ligger særskilt eksponert mot fjorden som i betydelig grad er utnyttet til friluftsmål og andre allmenne formål. Tiltaket er også til betydelig sjenanse for utnyttelse av de tilliggende strandparseller.

Det er disse hensyn som er vektlagt i Akershus fylkeskommunes uttalelse til tiltaket av 20.04.2009. Det påpekes her blant annet at tiltaket virker dominerende i terrenget og at tiltaket bør reduseres.

I denne sammenheng kan det ikke vektlegges at tiltaket er oppført etter tidligere tillatelse. Dette er et hensyn som ikke kan vektlegges ved dispensasjonsspørsmålet. En legger likevel til at tiltakshaver var gjort oppmerksom på at saken var fremmet for Sivilombudsmannen før tiltaket ble oppført. Tiltakshaver var satt som kopimottaker da saken ble fremsendt til SOM 15.11.2009, dokumentene fremgår i bilag 11 i klagers brev til SOM datert 13.05.2010.

Videre argumenteres det med at tiltaket ikke er vesentlig større enn annen sjønær bygningsmasse i nærheten. Dette bestrides. Poenget er imidlertid at denne bygningsmasse er oppført før reguleringsplanens ikrafttredelse. Videre er dette moment hensyntatt både ved Ombudsmannen og Fylkesmannens avgjørelse som danner grunnlag for tolking av reguleringsplanens begrep "badehus".

2.3 Forholdet til hensynet bak bestemmelsen

For det andre kan det etter § 19-2 ikke dispenseres hvor hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Det bør være tilstrekkelig til å vise til de særskilte vernehensyn som ligger i plan- og bygningsloven og reguleringsplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt idet tiltaket går ut på å etablere et reguleringsstridig volum og reguleringsstridige funksjoner. Både Ombudsmannen og Fylkesmannen understreker at et slikt tiltak i mangel av dispensasjon krever reguleringsendring. Det er vanskelig å se hvilket reguleringsformål som skulle kunne begrunne en slik reguleringsendring på bakgrunn av områdets spesielle karakter. Tiltakshavers subjektive interesse er i denne sak uten relevans.

3. DISPENSASJON FRA 4-METERSREGELN I PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 29-4

Tiltaket er oppført i nabogrense til gnr 27 bnr 32 og med en avstand på 1 m fra gnr 74 bnr 51, sistnevnte parsell eiet av Einar Gjessing.

I mangel av samtykke er det de samme krav til dispensasjon. Hensynet bak 4-metersregelen må ikke bli vesentlig tilsidesatt. Endelig må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ombudsmannen har i en uttalelse (Somb-2009-81) uttalt følgende:

"Et forbud i loven mot bygging nærmere enn 4 m fra nabogrense innebærer at lovgiver allerede har foretatt en avveining av interesser. Det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette."

Hensynet for at tiltaket skal godkjennes beror på en subjektiv interesse fra tiltakshaver til å oppføre et reguleringsstridig tiltak. En slik interesse kan ikke tillegges vekt.

Mothensynet er åpenbart. For det første må naboene kunne påberope seg de særskilte vernehensyn som følger av lov og reguleringsplan. Videre omtales tiltaket som dominerende i Akershus fylkeskommunes uttalelse til byggesøknaden. I en uttalelse fra flere naboer i saken av 18. mai 2010 omtales tiltaket som "meget stort og dominerende", og for Einar Gjessing, som har naboparsellen til tiltaket, fremtrer tiltaket som en vegg mot det mindre oppholdsareal han har på egen parsell med sjenerende innsyn i forhold til de funksjoner som tiltaket er tilrettelagt for. Badehuset brukes om sommeren med åpne dører. Disse slår inn over eiendomsgrensen mot nabo.

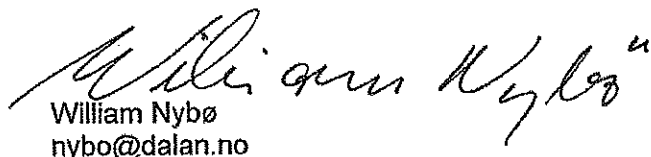
Det må derfor være åpenbart at vilkårene for å dispensere fra 4-metersregelen ikke kan anses oppfylt for dette reguleringsstridige tiltaket.

4. KONKLUSJON

Det må således være åpenbart at det ikke er hjemmel for dispensasjon i en sak av nærværende karakter.

En ber derfor om at søknaden om rammetillatelse ikke tas til følge.

Med vennlig hilsen
DALAN advokatfirma DA


William Nybø
nybo@dalan.no

ADVOKATFIRMAET
REKVE PLEYM

Frogn kommune
 Postboks 10
 1440 Drøbak

Frogn Kommune	
15.11.12	SAM
19584/12	CHI
08/2340	
6B	
74/27	
	L12

Advokatfirmaet
 Rekve, Pleym & Co DA
 Org. nr. NO 888 414 342 MVA

Driftskonto nr. 5081 07 92407
 Klientkonto nr. 5082 06 88217

Medlemmer av:
 Den Norske Advokatforening
 Advocatia

Besøksadresse:
 Grønnegate 76
 (Inngang Fr. Langegate)

Postadresse:
 Postboks 520, 8255 Tromsø

Tlf. 77 75 12 00
 Faks. 77 75 12 0102

post@advp.no
 www.rekve-pleym.no

Partnere
 Tor N. Rekve (H)*
 Harald Pleym
 Thor Heger Thorkildsen
 Kristoffer Dons Brøndbo

Ansatte advokater
 Jon Arild Strand
 Bjørn A. Jakobsen
 Hans Arne Nysæter
 Håkon Eskildsen Pleym

I kontorfelleskap
 Advokat Saly Wold
 Org.nr. NO 983 523 323 MVA

Driftskonto nr. 8245 02 04893
 Klientkonto nr. 8245 40 43312

* (H) = Høyesterettsadvokat
 / medarell for
 Høyesterett

ADVOCATIA
 Deltakende advokatfirmaer:

Oslo:
 Kvals & Co Advokatfirma
 Bergen/Førde:
 Advokatfirmaet Håns
 Trondheim:
 Advokatfirmaet Bjerkan Støv
 Stavanger/Bryne:
 Advokatfirmaet Haver
 Kristiansand:
 Advokatfirmaet Kjær
 Tromsø:
 Advokatfirmaet Rekve, Pleym
 Lillehammer:
 Advokatfirmaet Thalleug
 Molde:
 Advokatfirmaet Øverbø, Standal
 www.advocatia.no

Vår ref: 8879

Deres ref:

Date: 13.11.2012

**GNR 74 BNR 27 I FROGN KOMMUNE – SØKNAD OM
 DISPENSASJON**

Jeg bistår Elin og Helge Gjessing som er eiere av gnr 74 bnr 27 i Frogn kommune.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen, i den forstand at allerede utførte arbeider på ovennevnte eiendom godkjennes, vedlegges som

Bilag 1 Dispensasjonssøknad

Det er sendt nabovarsler etter henvisning fra kommunen, jf.

Bilag 2 Kvittering for nabovarsel

Gjenpart av nabovarsel er sendt til kommunen.

Nabovarsel til Karin E Søyland Holter, Rosekollen 4, 1444 Drøbak og til Bjørn Dahl Holter, Rosekollen 4, 1444 Drøbak er mottatt i retur

Det er mottatt merknader fra Einar Gjessing og Kristin/Susanne Gjessing, jf.

Bilag 3 Brev fra advokat Nybø av 31.10.2012

Bilag 4 E-post fra Kristin og Susanne Gjessing av 31.10.2012

I tillegg til det som anføres i vedlagte dispensasjonssøknad har jeg følgende bemerkninger til merknadene fra advokat Nybø:

MOTTATT
 15 NOV 2012
 FROGN KOMMUNE



I brevet fra advokat Nybø legges det til grunn at det kreves dispensasjon fra 4-metersregelen i pbl. § 29-4 og at det er samme krav til slik dispensasjon som ved dispensasjon fra reguleringsplan etter pbl. § 19-2. Dette er ikke korrekt.

Tiltaket i herværende sak er et "mindre tiltak" og kommunen kan da godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter eller i nabogrense, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd. Det er ingen øvrige vilkår for når kommunen kan foreta en slik godkjenning og avgjørelsen av om dette skal gjøres er underlagt forvaltningens frie skjønn.

Vurderingen av om det skal godkjennes at byggverket plasseres nærmere enn 4 meter er allerede foretatt av kommunen i forbindelse med behandlingen av den opprinnelige byggesøknaden. I denne forbindelse vil det således være tilstrekkelig å henvise til dette.

Advokat Nybø anfører videre at det ikke kan vektlegges at tiltaket er oppført etter tillatelse fra kommunen. Dette bestrides fra denne side. Både dette forhold, tidsaspektet og at tiltakshaver uforskyldt har havnet i denne situasjon, må være relevant i helhetsvurderingen som skal foretas etter pbl. § 19-2. I denne forbindelse kan det også vises til SOM-1978-34.

Før øvrig viser jeg til vedlagte dispensasjonssøknad.

Med vennlig hilsen

Kristoffer Dons Brøndbo
DonsBrondbo@advip.no

Vedlegg

Kopi sendt advokat William Nybø

MOTTATT
15 NOV 2012
FROGN KOMMUNE

DALAN

ADVOKATFIRMA DA MNA

Frogn kommune
Postboks 10
1440 DRØBAK

Frogn kommune
CAK
27/11-12 CAK
20235712
08/2340
06
74/27

MOTTATT

27 NOV 2012

FROGN KOMMUNE

Deres ref:

Vår ref:

13374-001/WN/EEK

d-00162691

Ansvarlig partner:

William Nybø

Oslo,

26. november 2012

GNR 74 BNR 27 I FROGN KOMMUNE - SØKNAD OM DISPENSASJON

Det vises til Advokatfirmaet Røkke, Pleym & Co DA's brev av 13. d.m. berørende ovennevnte spørsmål. I saken er det innsendt en innsigelse fra undertegnede på vegne av nabo, Einar Gjessen, datert 31. oktober 2012.

I forhold til advokat Kristoffer Dons Brøndbøs kommentar til 4-metersregelen i plan- og bygningslovens § 29-4 vil en anføre følgende.

Ved kommunens vurdering av samtykkespørsmålet etter § 29-4 vil imidlertid de samme hensyn som for dispensasjonsspørsmålet spille inn. Kommunen må således vurdere naboens interesse i spørsmålet byggverkets plassering opp mot de mot hensyn som gjør seg gjeldende på bakgrunn av de hensyn som er begrunnet av 4-metersregelen. I nærværende sak representerer tiltaket et dominerende byggverk i forhold til selve strandparsellens utforming. Det vises for øvrig til de synspunkter som er gjort gjeldende i mitt brev av 31. oktober.

Med vennlig hilsen
DALAN advokatfirma DA

William Nybø
William Nybø
nybo@dalani.no



Dokid: 12035144 (08/2340-66)
GNR 74 BNR 27 ROSEKØLLEN B - NYTT BARNEHUS SØKNAD OM

HÅKON MATHIESEN
THOMAS HJERMANN
TORIL G. KJØLLESDAL (H)
JON NORVALD EVENSEN
WILLIAM NYBØ
PAL REMMAN
TROND LARSEN
OLA KJÆR

STEIN ØWE
HARALD O. SLETNER
MØRTEEN POULSSON (H)
CARL BØRE
ANNE HAZELAND TINGSTAD
PETER GRAPE
EIVIND ARNTSEN
THOMAS ANDERSEN

FULLM:
HANNE MARIE WITH SOLVANG
SVEIN STEINFELD JERVELL
JØRGEN BØRGE
BENEDICTE KROGH DAHLSTRØM

I KONTORFELLESKAP:
OLE LØKEN (H)

Besøksadresse:
Fridtjof Nansens pl 6
Postadresse:
Postboks 1214 Vikå
NO-0110 Oslo

Telefon:
+47 23 308 600
Telefaks:
+47 23 308 601

Epost:
post@dalani.no
Hjemmeside:
www.dalani.no

ORGANISASJONSNR. NO 982 470 250 MVA

(H)=Høyesterettsadvokat/materrett for Høyesterett