

Statsforvalteren i Agder

Vafjellveien, 7.5.25

25/00022 - Klage på vedtak for 74/24 – Saltøya – avslag for riving og gjenoppføring båthus/hytte – Elly Joys Røang

Vedtaket er oversendt 3.4.25. Frist for postlagt klage er 24.4.25. Byggesaksenheten har i e-post den 24.4.25 gitt utsatt frist for klage til 7.5.25.

Klage

Vedtaket påklages i sin helhet.

Innledning

Dette er en bygning som er oppført i 1957. Bygningen har siden oppføringen hatt en kombinert bruk hvor den vinterstid benyttes for lagring av båt, mens bruken resten av året har vært til beboelse/ overnatting.

I praksis er denne kombinerte bruken gjort ved at bygningen er inndelt med en skillevegg som tas bort (plasseres langs ytterveggen) vinterstid når bygningen er i bruk for lagring av båter og fungerer som skillevegg mellom «kjøkken» og «opphold/ soverom» ellers i året.

Toalett bruk har vært felles utedo for hele eiendommen. Kjøkkenet har utslagsvask til terreng/ sjø, mens vask og dusj gjøres utvendig.

Søknaden inneholder ingen endringer av bruken og det søkes om å oppføre en bygning med nøyaktig samme mål og utforming av vinduer og dører. Eneste endring er tak over- og tette vegger på utvendig dusj. Bygningen løftes noe for å ivareta fare for havnivåstigning og bygningen trekkes noen få meter bort fra sjøen for å ivareta stigningsforhold for lagring av båter. Ellers søkes det om å legge inn vannklosett da eiendommen har fått utslippstillatelse for det. Dette vil være en klar forbedring både ved at en tilrettelegger for å unngå «tissing på hjørnet», direkte utslipp av vaskevann og utilsiktet avrenning fra utedo.

Disse endringene med hensyn på sanering av utslipp er normalt ønskelig og kanskje spesielt i strandsonen.

Bygningsmyndighetenes vurderinger

Generelt

Bygningsmyndighetene har både i oversendelse til fylkeskommune, statsforvalter og i vedtak angitt at det søkes om å rive et båthus og at det skal oppføres en ny fritidsbolig. Dette på tross av at vi har påpekt det motsatte faktum når det gjelder bruk helt fra start.

Det er etter vårt skjønn helt feil og førende/ villedende for hvordan andre myndigheters oppfatning av tiltaket.

Uttalelsen fra statsforvalter er bygget på byggesaksenhetens oversendelse om at tiltaket i sin helhet innebærer en bruksendring og at det er en ny fritidsbolig som skal oppføres. Dermed forståelig at statsforvalter fraråder å gi dispensasjon.

Men blir helt feil å legge uttalelsen til grunn i denne behandlingen da det ikke er dette som omsøkes.

Kortfattet konklusjon

Vedtaket (avslaget) ser ut til i det aller vesentlige være bygget på at byggesaksenheten mener at å legge inn vannklosett vil medføre at bygningen innehar alle funksjoner. Noe som igjen (etter

byggesaksenehetens vurdering) innebærer at bygningen blir å regne som en ny/ ekstra fritidsbolig (bruksendring). Utover en argumentasjon om at bygningen da inneholder alle funksjoner kan vi ikke se at denne vurderingen er dokumentert i lov eller forskrift. Ut over dette er det ikke noe som tilsier at slik tiltaket er omsøkt (samme bruk som tidligere) ikke skal kunne godkjennes. Vi opplever at vedtaket er fattet på en feil vurdering av hva som reelt er omsøkt og er de faktiske forholdene for bruken.

Kommuneplanens arealdel for 2019 - 2031

Retningslinje 5.5 LNF-områder (pbl §11-7-5a)– eksisterende fritidsbebyggelse, jf. pbl § 11-11.

I LNF-områder kan det etter dispensasjonssøknad tillates erstatningsfritidsbolig på samme grunnmur og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert fritidsbolig. Dette gjelder også innenfor 100-metersbeltet til sjø.

Kommuneplanens arealdel gir her tydelige signaler om at det kan tillates å bygge opp en lovlig oppført bygning som omsøkt. Vi er kjent med at dette er lagt til grunn for tidligere tillatelse gitt helt i sjøkanten og i et område hvor allmennhetens ferdsel på sjø og land er vesentlig større enn det som er tilfelle her. Vi ønsker ikke å sammenligne tiltak opp mot hverandre, men grunnlaget for vedtakene må være bygget på samme prinsipp.

I dette tilfellet har en i tillegg flyttet bygningen lengre bort fra sjøen, løftet i henhold til fare for høyvann og rehabiliterer bygningens utslipp.

Fremstår helt klart at tiltaket ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsene og fordelene er klart større enn ulempene. Det er derfor anledning til å gi dispensasjon.

Konkret vurdering av innhold i vedtaket

Relevant innhold fra vedtaket gjengitt med kursiv og blå skrift, våre kommentarer med grønn skrift.

Lovlighet eksisterende sjøbod

Foreligger ingen dokumentasjon rundt båthuset. Nei, nettopp fordi det ikke var krav til dokumentasjon i 1957. Bilder og annen dokumentasjon vedlagt søknaden viser at bruken og bygningen er oppført som angitt. Byggesak har tross oppfordring ikke kommet opp med dokumentasjon som tilsier det motsatte.

Det fremkommer også at båthuset er blitt benytte sporadisk overnatting. Dette gir likevel ingen føringer for at båthuset med den bakgrunn er å anse som en fritidsbolig.

Vi har i søknaden navngitt bygningen (båthus/ hytte) linket til bygningens bruk slik det har vært fra det ble oppført. Målsettingen har hele tiden vært å kun føre opp ny bygning med samme mål/ størrelse og bruksmønster som eksisterende. I matrikkelen er det ingen koder som passer til denne bruken.

Byggesaksenheten står seg selv nærmest til å vurdere om tiltaket her dreier seg om riving og gjenoppføring av fritidsbolig eller riving av sjøbod og oppføring av en ny fritidsbolig. Ansvarlig søker/tiltakshaver er ikke enig med Byggesaksenheten om vurderingen som er gjort. Det er ikke noe ukjent med slik bruk som denne bygningen har. Kombinert bruk av sjøboder finnes det en rekke eksempler på. Dette har vært gjenstand for flere behandlinger, blant annet har miljødepartementet omtalt dette i forbindelse med behandling på Flekkerøya i 2011. Der ble det satt et skille mellom historiske og ikke-historiske sjøboder i 1995. Eldre boder (som omsøkt her) var ment for kombinert bruk til beboelse.

Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir 164 m² BRA og 201m² BYA etter tiltaket. Retningslinjene i kommuneplanen legger opp for at fritidsboliger i LNF-områder kan bebygges med inntil 120 m² BRA.

Eksisterende arealer er 163 m² BRA og 200 m² BYA. Som følge av at en har søkt om tak på utedusjen har vi oppgitt at arealene kun øker med 1,0 m². «Fotavtrykket» blir i praksis det samme.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Ansvarlig søker påpeker i søknaden at tiltakene ikke vil ha noen negativ betydning for hverken landbruk, natur, friluftsliv eller andre allmenne interesser. Og at det vil være positivt at et bygg med enkel standard i vannkanten fremstår som oppgradert fremfor i forfall når man ferdes i skjærgården. Det fremheves også at det å flytte nåværende bygg 4 meter lenger bort fra vannkanten nærmere øvrig bebyggelse på eiendommen er å vurderes som positivt da bygningsmassen på eiendommen «samles». Videre påpeker ansvarlig søker at byggetiltak og fritidsbebyggelse gir mange positive lokale ringvirkninger. Både for byggebransjen, interiørbutikker i sentrum, for kulturlivet i byen og generelt livet i Grimstad som sommerby. Ansvarlig søker vurderer også at det er fravær av negative konsekvenser ved å gi tillatelse. Ansvarlig søker vurderer at friluftsliv i området er meget godt ivare tatt andre steder i skjærgården og rundt eiendommen som nå ønskes bebygd og at tiltakene derfor ikke vil påvirke friluftsliv i negativ retning. Byggesaksenheten kan vanskelig støtte seg til vurderingene som her er gjort og deler hverken tiltakshaver og/eller ansvarlige søkers syn.

Det er vanskelig å forholde seg til dette når det ikke grunngis hvorfor bygningsmyndigheten er uenig. Men det vi har beskrevet er hentet fra/ ofte lagt til grunn i en rekke andre søknader, uttalelser, retningslinjer og behandlinger.

Statsforvalteren påpeker også i sin uttalelse at området er avsatt til LNF med hensynssone friluftsliv, tilsier at kommunen alt har gjort en konkret vurdering av at det aktuelle området er viktig for friluftsliv. Statsforvalteren påpeker med bakgrunn i dette at kommunen bør være varsomme med å tillate tiltak som påvirker landskapet på en slik måte at opplevelseskvalitetene for friluftslivet reduseres.

Byggesaksenheten støtter Statsforvalteren vurdering vedrørende at et område avsatt til LNF med hensynssone tilsier at området er viktig for friluftsliv, og at kommunen derfor skal være svært varsomme med å tillate tiltak som påvirker friluftslivet i negativ retning. Når de omsøkte tiltakene i tillegg er i et område hvor det i henhold til plan og bygningsloven er et byggeforbud, vurderer Byggesaksenheten at det skal svært mye til for å kunne gi dispensasjon.

Statsforvalter har lagt til grunn i sin uttalelse at det skal rives en sjøbod som skal erstattes av en fritidsbolig. Det er som sagt ikke tilfelle her.

Statsforvalter har i e-post bekreftet at deres uttalelse er gitt på bakgrunn av bygningsavdelingens vurdering av tiltaket. Vi kan ikke se at det er noe i dette vedtaket som svekker vår vurdering på at det er feil.

Dispensasjon fra byggeforbudet, jf pbl §1-8

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbelte er blant annet å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmulighet, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone.

I søknaden opplyses det at formålet med tiltaket er legge til rette for at tiltakshaver får revet eksisterende båthus og erstattet dette med ny ekstra fritidsbolig i tilknytning til fritidseiendommen. Eiendommen benyttes i dag av storfamilien og det er behov for å kunne etablere ny fritidsbolig på eiendommen for at alle skal få nok plass.

Kjenner ikke igjen denne beskrivelsen og kan ikke se at søknaden inneholder en slik beskrivelse. Dette virker å være direkte feil og at det tillegges noe søker aldri har skrevet.

I tillegg er eksisterende båthus i dårlig teknisk stand og det er derfor behov for å gjøre noe. Ny fritidsbolig blir liggende på ca samme sted som båthuset, kun noen få meter fra vannkanten. Det legges inn vann og avløp slik at fritidsboligen etableres med alle funksjoner. Om en tidligere bar vann inn, har avløpsvann blitt sluppet direkte til grunnen fra utslagsvask. Dusj og vask på utsiden er ikke ulovlig, men innehar likefullt et uheldig utslipp. Toalettavløp havner enten i utedoen eller på «hjørnet», uansett et uheldig utslipp som blir forbedret ved å føre avløpet til nylig etablert renseanlegg.

Tiltakshaver vurdere at riving og oppføring av ny fritidsbolig ikke medfører endring av dagens bruk og at formålet med ny fritidsbolig forblir som før. Det er ikke en vurdering men et ubestridt faktum. Uavhengig av hva tiltakshaver vurderer, er det etter bygningsmyndighetens vurdering uheldig å legge opp til at det kan etableres mer enn en fritidsbolig på eiendommen. Spesielt med

tanke på at det her er snakk om etablering av en ekstra fritidsbolig i vannkanten som ligger et stykke unna eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Eiendommen ligger i hensynsone friluftsliv hvor det skal være et ekstra fokus på å legge til rette for allmenheten. Ved å gi tillatelse i denne konkrete saken legger man til rette for økt privatisering av strandsonen ute på Saltøya. Igjen blir vurderingen gjort ut fra noe som ikke er omsøkt eller er gjeldende her. Ingen ny ekstra fritidsbolig. Videre vil en tillatelse her vil også være med på å skape forventninger for andre som eier fritidsboliger i strandsonen om at etablering av en ekstra fritidsbolig på eiendommen er akseptabelt og et vedtak kan derfor skape uheldige presedensvirkninger. Søknaden har dokumentert eksisterende bruk, ønsker kun å videreføre denne. Byggningsmyndigheten har ikke dokumentert deres vurdering.

Byggesaksenheten vurderer at det å gi tillatelse i denne konkrete saken vil gjøre eiendommen mer privatisert og mer utlignelig for allmenhet enn situasjonen slik den er i dag. Videre kan det også det å gi tillatelse til en ekstra fritidsbolig på eiendommen medføre at eventuelle behovet for ytterligere utvidelser av fritidsboligen i fremtiden kan bli vanskelig å si nei til. Igjen en udokumentert påstand, hvordan kan en ny oppføring av en bygning med samme størrelse og bruk, plassert lengre inn på land og med forbedret avløpsløsning vurderes til å bli mer privatisert. Realiteten er at bygningsmassen blir noe mer konsentrert og dermed blir også opplevelsen av privatisering mindre.

Byggesaksenheten vurderer at hensynet til pbl. §1-8 bli vesentlig tilsidesatt ved å gi tillatelse. Et av de kumulative vilkårene som kreves for å få innvilget dispensasjon er vurdert å ikke være tilstede, da tiltaket vurderes å vesentlig tilsidesette byggeforbudet i strandsonen. Vurdering av fordeler og ulemper er med den bakgrunn ikke nødvendig da vilkår for å få dispensasjon ikke er tilstede.

Byggesaksenheten velger likevel å gi en kort vurdering av fordeler og ulemper i saken. Fordelene i denne saken vurderes i all hovedsak å være personlige. Tiltakshaver argumentere at området er utlignelig for allmenheten og dermed ikke er egnet for allmenn ferdsel og således ikke vil være i konflikt med allmenhetens interesser som uteoppholdsarealer. Nye utvidelser av eiendommen vil utvilsomt ikke legge til rette for at allmennhetens friluftsinnteresser påvirkes i positiv retning. Tvert om vil et nytt bygg i vannkanten hold både folk på øya og i båt lenger borte fra eiendommen, noe som kommunen vurderer som en ulempe. Bygget og bruken er der i dag, ingen endring på dette. utvidelse er 1,0 m² som skyldes at det legges tak på dusjen. Altså ikke en utvidelse av arealer som bygges. Ikke endret bruk. Sanering av avløp er en forbedring og flytte ny oppføring lengre bort fra sjø og samtidig konsentrere bygningsmasse er i veileder og retningslinjer oppgitt til å være tre fordelaktige grunner for samfunnet.

Videre vil en av de viktigste ulempene for å tillate etablering av en fritidsbolig nr 2 på eiendommen være at tiltaket kan skape uheldige presedensvirkninger. Ved å gi tillatelse vurderer byggesaksmyndigheten at eiendommen forblir ytterligere privatisert og allmenhetens tilregnelighet til strandsonen på Saltøya blir redusert og påvirkes derfor i negativ retning. Byggesaksenheten vurderer at det er fraværet av positive fordelere for allmenheten ved å gi tillatelse. Byggesaksenheten vurderer at det her kun er snakk om private fordeler av økonomisk og privatrettslig karakter, og at ulempene for allmenheten er klart større enn fordelene for tiltakshaver personlig. Ikke en fritidsbolig nr. 2. samme bruk som tidligere.

Statlige retningslinjer understreker at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og at dispensasjoner skal unngås i områder hvor presset på arealene er stort. Grimstad kommune er vurdert å ligge i et av de største press områdene langs kysten og Byggesaksenheten deler derfor ikke ansvarlig søkers vurdering om at tiltaket ikke fører til ytterligere press i strandsonen. Dette er direkte galt. Grimstad kommune ligger i sone to som er den nest strengeste sonen i Norge. Eller sone 2 av 3, kan altså like riktig angis som den nest minst strenge sonen. Videre er det uttrykkelig angitt i retningslinjen at det skal gjøres lokale vurderinger på det konkrete stedet. I sentrum av byen er det er press på sjøarealene og kanskje en kan vurdere at f.eks deler av strandsonen på Stølehalvøya har et byggepress, men ikke på Saltøya. Ansvarlig søker redegjør for at tiltaket vil medføre økt omsetning for næringslivet i Grimstad og at dette vurderes som positivt. Byggesaksenheten ønsker å presisere at dette ikke er ringvirkninger som skal tilleggs vekt ved å innvilge dispensasjoner som her omsøkt.

Dispensasjon fra LNF-formåle/hensynsone friluftsliv

Eiendommen ligger i området avsatt til landbruk, natur og friluftsliv i kommune planen. I tillegg ligger arealet som ønskes fradelt i egen Hensynsone H530 som er spesielt opprettet for å ivareta friluftslivsformålet.

En hensynsone i seg selv er isolert sett uten betydning. Den må sees i sammenheng med de konkrete angitte retningslinjer til bestemmelsene. Det er fraværende i saksbehandlingen og dermed en feil.

Retningslinjene er gjengitt med rød farge under.

4.10.8.4 Retningslinjer for hensynsone friluftsliv (jf. pbl. 11-8 c)

4.10.8.4.1 Generelle retningslinjer

a) For disse områdene skal det tas særlig hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt. Tiltaket innehar ingen endring av størrelse eller bruk, og slik sett blir ikke retningslinjen påvirket. Men i tillegg vil rehabilitering av utedoen og flytting av bygningen lengre inn på land være avbøtende tiltak som bidrar til å sikre friluftskvalitetene.

b) Ved tiltak innenfor hensynssonen skal grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skjermes i størst mulig grad. Det er ingen eksisterende stier som blir påvirket av tiltaket. Er heller ikke kjent at det planlegges noe slikt som blir påvirket av tiltaket.

c) Normal drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk. Ikke relevant.

Gjennomgangen av retningslinjene viser at tiltaket vil ha liten innvirkning på retningslinjene, men en liten overvekt av positive endringer.

Hensynene bak LNF formålet vurderes i denne saken å sammenfalle med flere av forholdene byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta. Formålene vurderes å gli inn i hverandre og dekker over flere av de samme forholdene. LNF formålet skal blant annet ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Men også å minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen landbruksarealer, minimere privatiseringen og nedbyggingen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Da begge bestemmelsen det søkes dispensasjon dekker flere av de samme forholdene vil det vurderingen av dispensasjon fra LNF formålet i all hovedsak sammenfalle med vurderingen som er gjort over i forhold til byggeforbudet.

Selv om fritidsboligen det søkes om i dag har tilsvarende størrelse som eksisterende sjøbod, vil det å legge til rette for en utvidet bruk av bygget legge press på hvordan allmenheten vil oppleve strandsonen rundt tiltaket. Økt bruk av et nytt bygg og en naturlig utvidelse av uteområder rundt en ny fritidsbolig vil for de aller fleste oppleves som en økt privatisering av eiendommen. Det kan medføre at allmenheten vil måtte trekke seg lenger unna eiendommen en hva som er tilfelle i dag både til lands og fra sjøsiden når båter passere eiendommen.

Byggesaksavdelingen vurderer at å fjerne/ sanere en utedo og legge inn vannklosett og rense avløpet legges til grunn for å avslå dispensasjonen med den begrunnelse at det kan medfører utvidet bruk. Myndighetene har en stor agenda på at alle utslipp i Norges land skal kontrolleres (EU direktiv). Målsettingen for dette er innen 2027. De anlegg som ikke tilfredsstiller statlige eller regionale forskrifter skal saneres. Å nekte å legge inn vannklosett vil medføre at utedoen må beholdes og at gråvann vil slippes direkte til terreng og sjø. Vanskelig å se at det er i tråd med EU direktivet.

Det finnes en rekke fritidsboliger både i LNF områder og i strandsonen som rives og gjenoppføres ofte større, med bedre isolasjon, tetthet og sanering av avløp. Det siste er normalt gode argumenter for gjennomføring. Vi kjenner ikke til noen slik som er blitt avslått fordi disse «fasilitetene» fører til økt bruk.

Eiendommen er opplyst av ansvarlig søker å deles av 3 grener i familien. Byggesaksenheten vurderer at det å legges til rette for at 3 grener av familien skal kunne ha «hver sin hytte» (Annekser, fritidsbolig og sjøboden/fritidsbolig nr 2) på samme eiendom vil skape forventninger og fremtidige utvidelser og bruk av eiendommen.

Med bakgrunn i ovennevnte vil både dagens etablering av en ekstra fritidsbolig ytterligere privatisere eiendommen.

Ikke beskrevet i denne søknaden. Mulig byggesaksenheten har hentet det fra tidligere søknader på hytte og anneks. Uansett er behovet ivaretatt i den godkjenningen som er gitt. I og med at dette er en eksisterende bygning med samme bruk som tidligere har det ingen betydning hvem som skal bruke bygningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det arealet også ligger i hensynsone friluftsliv som skal spesielt ivareta allmenhetens friluftsinteresser i område. Således må denne saken behandles strengt en om tiltak ikke var berørt av hensynsonen. Gjentakelse, kommentert over.

Retningslinjene skal legges til grunn for vurderingene ikke hensynssonen isolert sett. Kan ikke se at kommuneplanen inneholder bestemmelser som tilsier at det skal utøves strengere enn det retningslinjene legger føringer for.

Tiltaket vurderes å vesentlig til side sette LNF-formålet. Da formålet blir vesentlig tilsidesatt er ikke de kumulative vilkårene som kreves for å få tillatelse tilstede og det vil derfor ikke være nødvendig med ytterligere vurdering av fordeler/ulempes.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og at det ikke foreligger overvekt av fordeler for å innvilge dispensasjon.

Da nødvendig dispensasjoner fra byggeforbudet i strandsonen, jf pbl §1-8 og arealformålet LNF i kommuneplan ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til selve søknaden.

Dokumentasjon på at tiltaket ikke krever bruksendring

Utklipp under er hentet fra byggesaksforskriften, Teknisk forskrift og plan og bygningsloven, gjengitt med rød farge (våre uthevinger og understrekninger).

Tek 17, § 1-3 definisjoner

Boenhet

a) *boenhet: bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål*

e) *hovedfunksjoner: stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Begrepet benyttes kun i forbindelse med bolig og krav om tilgjengelig boenhet.*

Bruksenhet: rom eller samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker.

Uten å ha undersøkt nærmere går det frem av de gjengitte definisjonene at disse begrepene kun skal benyttes i forbindelse med bolig og krav om tilgjengelighet.

SAK § 2-1. Varig og tidsbestemt bruksendring

Innledning til veiledning § 2-1

Tidligere krav til søknad om bruksendring er videreført i ny plan- og bygningslov med presiseringer. Når et bygg er oppført, skal det brukes til det formålet og på den måten det er gitt byggetillatelse til. Hvis byggverket skal brukes på en annen måte enn tidligere forutsatt, kreves søknad om og tillatelse til dette. Grunnen til dette er at ny bruk kan medføre nye krav til bygnings- og bruksmessige forhold, for eksempel brannsikring, og andre forutsetninger for virksomheten i bygget. Ny bruk kan også medføre en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig forutsatt, for eksempel fordi det blir mer trafikk, større behov for parkeringsplasser, endret struktur i nærmiljøet (boligstrøk/næringsstrøk) osv. Praxis, også rettspraksis, har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep "bruksendring", da det ikke er nærmere definert i loven. Derfor er det viktig at kommunen som bygningsmyndighet – ved en søknad om bruksendring – får anledning til å vurdere saken.

Det sentrale punktet når det gjelder spørsmålet om søknadsplikt er altså ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men at kommunen skal få muligheten til å vurdere eventuell ny bruk i forhold

til någjeldende bestemmelser for arealdisponering og bygnings- og bruksmessige krav, dvs. om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta.

Det er ikke søkt om noe endret bruk. Eksisterende bruk er lovlig selv om den ikke er omsøkt fordi den er etablert i 1957. Eneste endring er en forbedring av utslippsforholdene som den eksisterende bruken innebærer.

Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom

a) byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,

Veiledning til bokstav a

Av § 2-1 bokstav a følger at det er bruksendring når byggverk eller del av det tas i bruk til eller blir tilrettelagt for en annen bruk enn det formålet som tidligere er godkjent eller ellers er lovlig etablert. Hva som er lovlig bruk før endring skjer vurderes ut fra de bestemmelser og de forutsetninger som gjaldt den gang nåværende bruk ble lovlig etablert, herunder eventuelle vilkår i tillatelsen som ble gitt. Ny ønsket bruk må vurderes opp mot gjeldende plan- og bygningslovgivning for å se om nye krav kan komme inn i forhold til den nye bruken.

Oppført i 1957, ikke krav til søknadsplikt den gang. Bilder og annen dokumentasjon viser at bruken og bygningen er oppført som angitt.

Det kan ikke legges til grunn at en bygning skal brukes til naust, dersom naustet er innredet til og fremstår som en hytte, og det ikke er lagt til rette for plassering av båt, fiskeredskap eller annet som hører til et naust, eller at det omsøkte eller opplyste ikke skal utgjøre den primære bruken. Tilsvarende ved innredning av kjellere til rom for varig opphold. Dersom det for eksempel er store vinduer, peis og/eller annen tilrettelegging for annet enn bodbruk i et rom som er angitt som bod, skal det legges til grunn hva rommet åpenbart framstår som, og ikke hva som er angitt i søknaden eller som lovlig bruk.

Det ovenstående vil være i samsvar med det departementet alt understreket i forarbeidene til bygningsloven av 1965 i Ot.prp. nr. 1 (1964-65) s. 121 om at endringen ikke behøvde å være vesentlig, det var "tilstrekkelig at den påtenkte bruksendring vil bryte med forutsetningene for byggetillatelsen". Dette er fulgt opp av domstolene senere. Det er således karakteren av virksomheten – og behovet for å kunne vurdere den – som får betydning for hva som anses som bruksendring i relasjon til pbl. § 20-1 første ledd bokstav d og byggesaksforskriften § 2-1, og som medfører søknadsplikt.

Utforming er helt i tråd med den kombinerte bruken vi hevder er og fortsatt skal være.

Plan og bygningsloven § 31 Krav til eksisterende byggverk og bebygde eiendommer.

§ 31-1. Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand

Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø. Sanere utedoen og koble bygget til renseanlegget vil være en forbedring for miljøet og i tråd med kravet over.

Oppsummert

Vedtaket har lagt til grunn at det skal bygges en ny ekstra hytte på eiendommen. Dette er helt feil og noe vi overhodet ikke har søkt om.

- Vi har dokumentert grundig at bygningen og bruken har vært som omsøkt, lenge før plan og bygningsloven ble innført. Altså er bruken og bygningen lovlig oppført.
- Dette er ytterligere dokumentert i brev datert 19.2.25. Bygningsmyndigheten har ikke fremlagt noe som taler for det motsatte. En må da legge til grunn at det ikke foreligger noen opplysninger om dette er feil.

Følgende vil være forbedringer:

- Plasseres lenger bort fra sjøen
- Noe mer konsentrert bebyggelse
- Stor forbedring for miljø mm å rehabilitere alt utslipp rundt bygningen

Klare samfunnsmessige fordeler. I tillegg til forbedring næringsmessig og fordeler for tiltakshaver.

Etter vårt syn bør en helt klart bifalle tiltakshavers ønske om å iverksette rehabilitering av avløpet på eget initiativ. Bedrer vannkvaliteten, miljø, brukerinteresser og sparer utslippsmyndigheten for mye arbeid.

Vi er tilgjengelig for spørsmål eller annet som måtte trenge avklaringer.

Med vennlig hilsen Esben Gilje
Gilje Byggrådgivning AS