

Saksframlegg

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet som klageutvalg		

Saksbeh. HEBEC Saksansv. Erik Knoph	Arkiv GBR- 018/001/007 ADR- Danseplasse n 16	Arkivsaknr. 25/9731
---	---	-------------------------------

Behandling av klage på delvis avslag - endring av parkeringsplass - gnr. 18 bnr. 1 fnr. 7 - Danseplassen 16

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Klage på Samfunnsutvalgets vedtak av 28.05.2026 tas ikke til følge. Saken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken og historikk

Hjemmelshaver av gnr. 18 bnr. 1 fnr. 17 med adresse Danseplassen 16 fikk ved vedtak av 02.04.2025 i sak 24/6302 pålegg om å 1) Fjerne platting med rekkverk, 2) Tilbakeføre tilbyggets fasade mot nordøst samt fjerne alle innretninger som tilrettelegger for ekstern adkomst til tilbyggets toppetasje, 3) Fjerne gangbanen langs fasaden mot vest, og 4) Tilbakeføre parkeringsplassen til sist godkjente situasjon. Vedtaket ble påklaget av hjemmelshaver. Kommunen behandlet klagen, men tok den ikke til følge. Saken ble derfor oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Ved vedtak av 15.11.2025 stadfestet Statsforvalteren kommunens vedtak.

Den 09.05.2025 søkte tiltakshaver om tillatelse til tiltak nummer 1. Søknaden ble innvilget av kommunen den 17.06.2025, jf. sak 25/7015.

Den 12.12.2025 mottok kommunen søknad om tillatelse til legalisering av de resterende tre tiltakene. Søknaden ble supplert ved e-poster mottatt 16.12.2025, 07.01.2026 og 14.01.2026. Den 03.03.2026 mottok kommunen en endringssøknad hvor blant annet adkomsten til tilbyggets toppetasje var betydelig nedskalert.

Den opprinnelige søknaden ble den 14.01.2026 sendt til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Østfold fylkeskommune for uttalelse. Det er mottatt uttalelser fra begge instansene. Kommunen vurderte at det ikke var behov for å sende endringssøknaden på ny uttalelse.

I møte den 28.05.2026 fattet Samfunnsutvalget følgende vedtak:

«Samfunnsutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra KPA §§ 1.2 om plankrav, 1.8 om avstand til sjø, samt 2.13 om arealformålet LNFR for etablering av ekstern adkomst til toppetasjen i øst og gangbane langs fasaden mot vest, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-1, jf. 19-2. I forlengelse av dette, gis det også tillatelse til nevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-4, jf. 20-3, jf. 20-1 bokstav a) og b).

Samfunnsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (KPA) §§ 1.8 og 2.13 for utvidelse og endring av parkeringsplassen fra grus til belegningsstein, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-1, jf. 19-2. I forlengelse av dette, avslås også byggesøknaden for nevnte tiltak.»

Vedtaket var likelydende med kommunedirektørens innstilling.

Tiltakshaver påklaget Samfunnsutvalgets vedtak i brev datert 31.05.2026. Klagen gjelder bare den delen av vedtaket som gjelder avslag på søknaden om utvidelse og endring av parkeringsplassen. Vilårene for å ta klagen til behandling er oppfylt, jf. forvaltningsloven kapittel 6.

Kort om klagen (oppsummert)

Klager anfører i hovedsak at Samfunnsutvalgets vedtak er ugyldig som følge av mangelfull begrunnelse og uriktig faktisk grunnlag, jf. forvaltningsloven § 25. Det vises blant annet til at kommunen ikke har konkretisert utvidelsen av parkeringsplassen, hvilke terrenginngrep som er utført, eller hvorfor tiltaket omfattes av plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1. Klager viser også særlig til at uttalelsene fra Statsforvalteren og fylkeskommunen bygger på uriktige og mangelfulle opplysninger, og at dette skyldes kommunens saksbehandling.

Klager anfører videre at vedtaket er et resultat av usaklig forskjellsbehandling, og viser til dispensasjoner som er innvilget for eiendommene gnr. 32 bnr. 9 – Nedre Hagavei 3, gnr. 84 bnr. 252 – Ryllikveien 18 og gnr. 24 bnr. 34 – Hestevoldbråten 7.

Til slutt anfører klager at vilårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Klager anmoder om at klagen tas til følge på vilkår om at 1) Det etableres et grøntbelte langs hele vestsiden av parkeringen i en bredde på minimum 1 meter, 2) Det lages en vegetasjonsstripe midt på plassen og 3) Hellenes farge endres fra rød til grå.

Klagen er vedlagt saksfremlegget i sin helhet.

Kommunedirektørens vurdering

Forvaltningsloven § 25, første og andre ledd, lyder som følger:

«I begrunnelsen skal vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten kjenner reglene. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket, skal begrunnelsen også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på.

I begrunnelsen skal dessuten nevnes de faktiske forhold som vedtaket bygger på.

Er de faktiske forhold beskrevet av parten selv eller i et dokument som er gjort kjent for parten, er en henvisning til den tidligere framstilling tilstrekkelig [...].»

Kommunedirektøren viser til at klager har fått flere omfattende og grundige redegjørelser for hvilke regler, faktiske forhold og problemstillinger vedtaket bygger på. Søknaden om utvidelse og endring av parkeringsplassen er en direkte følge av ulovlighetsoppfølgingen i sak 24/6302. I kommunens vedtak om pålegg om retting av 02.04.2025 fremgår følgende:

«Parkeringsplassen som tidligere var gruset, er utvidet og steinsatt med belegningsstein. Slike arbeider utgjør tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav a) og b), jf. a).»

I samme vedtak viste kommunen også til følgende fotografier (utklipp fra vedtaket):



Figur 9 – Flyfoto fra 2018

Figur 10 – Flyfoto fra 2020

Av fotoene er det tydelig hvor parkeringsplassen både er utvidet og steinsatt.

Kommunedirektøren viser for øvrig til at Statsforvalteren i stadfestelsesvedtak i klagesaken vedrørende pålegget om retting av 15.11.2025, slo fast at tiltaket er omfattet av søknadsplikt.

Det gjøres også oppmerksom på at klager ved brev av 28.01.2026 fremsatte begjæring om omgjøring av stadfestelsesvedtaket overfor Statsforvalteren. Statsforvalteren vurderte begjæringen og kom den 13.05.2026 til at begjæringen ikke kunne tas til følge.

Etter kommunedirektørens vurdering bygger vedtaket derfor verken på misvisende, mangelfulle eller uriktige opplysninger. Tiltakshaver er orientert om regelverket, hvilke vurderinger som er gjort etter regelverket og hvilke konklusjoner som er trukket. Statsforvalteren har i sine uttalelser pekt på akkurat de samme forholdene. Alle relevante opplysninger i saken ble fremlagt for Samfunnsutvalget.

Når det gjelder uttalelsene fra Statsforvalteren og fylkeskommunen, oversendte kommunen den opprinnelige søknaden i sin helhet. Eventuelle mangler eller uklarheter i søknaden må tiltakshaver som utgangspunkt bære risikoen og ansvaret for. Klager kan derfor ikke høres med at kommunen har gitt uttalelsesinstansene misvisende eller mangelfulle opplysninger.

Når det gjelder den reviderte søknaden, vurderte man at endringen av hellenes farge ikke var egnet til å endre uttalelsesinstansenes vurderinger. Kommunen *innvilget* søknad om dispensasjon både for gangbanen langs fasaden mot vest og adkomstbroen til annen etasje. Det var altså bare endringer av opplysninger rundt parkeringsplassen som eventuelt ville vært relevant for saksbehandlingen. Statsforvalteren pekte i sin opprinnelige uttalelse på størrelse, materialvalg og farge som forhold som talte imot at det skulle innvilges dispensasjon. Fylkeskommunen pekte på terrenginngrep som faktor. Endringen som tiltakshaver foreslo adresserte kun fargen på belegningssteinen. Etter kommunens skjønn, var den endringen av altfor liten betydning til at den kunne endre tiltakets forhold til plangrunnlaget – det var fremdeles snakk om å endre over 200 m² gruset parkeringsplass til belegningsstein.

Til støtte for dette vises det også til Statsforvalterens svar på tiltakshaver henvendelse, datert 26.05.2026. Sitatet under er utelatt fra tiltakshavers klage.

«Dersom den grusede parkeringsplassens størrelse er avklart mener vi fortsatt at å steinlegge hele arealet blir unødvendig stort, og at den vil fremstå unødig eksponert og privatiserende i strandsonen. Om det eventuelt skal tillates en steinlagt parkeringsplass i tilknytning til eksisterende hytte, bør den ikke være mer omfattende enn det som er strengt nødvendig.»

Kommunens vurdering av at parkeringsplassen var i strid med plangrunnlaget uavhengig av farge på dekket, og at det derfor ikke var hensiktsmessig å innhente nye uttalelser om denne endringen, sammenfaller altså med Statsforvalterens vurdering.

Kommunen har gjentatte ganger redegjort for klager hva som ligger i usaklig forskjellsbehandling. Usaklig forskjellsbehandling skjer når to saker er så faktisk og rettslig like at det ikke foreligger saklige grunner for å behandle dem ulikt. Når en part påstår at det har forekommet forskjellsbehandling, blir spørsmålet om tilfellene er så faktisk og rettslig like at de ville fått samme utfall i saksbehandlingen dersom det ikke ble vektlagt usaklige hensyn.

Saken som gjelder gnr. 32 bnr. 9 – Nedre Hagavei 3 – gjaldt oppføring av en enebolig med garasje – ikke steinsetting av over 200 m² parkeringsplass. Eiendommen ligger dessuten på et helt annet geografisk sted enn Danseplassen 16. Saken som gjelder gnr. 84 bnr. 252 – Ryllikveien 18 – gjaldt midlertidig dispensasjon fra et rekkefølgekrav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur for midlertidig brukstillatelse. Kommunedirektøren kan vanskelig se at den saken har overføringsverdi i det hele tatt. Dispensasjonen for gnr. 24 bnr. 34 – Hestevoldbråten 7 – gjaldt blant annet tilbygg i form av utvidelse av et soverom og oppføring av terrasse. Tiltaket ligger i et område avsatt til bebyggelse (fritidsbolig), og har en avstand på ca. 680 meter til sjøen. Sakene er faktisk så forskjellige at de ikke er sammenlignbare. Det er ikke grunnlag for å si at det foreligger usaklig forskjellsbehandling.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at klager har fremlagt nye eller relevante argumenter som tilsier at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, eller at Samfunnsutvalgets vedtak bygger på en uriktig vurdering. Kommunedirektøren opprettholder derfor vurderingen av at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer videre at vilkårene klager har foreslått, ikke er tilstrekkelige til å avbøte virkningene av dispensasjonene. Hensynene bak kommuneplanens arealdel § 1.8 og arealformålet LNFR vil derfor fortsatt bli «*vesentlig tilsidesatt*», jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

På bakgrunn av det ovennevnte tar kommunedirektøren ikke klagen til følge.

Konklusjon:

Kommunedirektøren innstiller til Formannskapet om å opprettholde Samfunnsutvalgets vedtak av 28.05.2026 og oversende klagesaken til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Vedlegg:	Tittel
Dok. dato	
1. 24.08.2026	Klage på vedtak - samfunnsutvalget 280526
2. 24.08.2026	100 Flyfotoene
3. 24.08.2026	100 Situasjonsskart
4. 24.08.2026	ELVIA
5. 24.08.2026	Vedlegg 4 - Statsforvalter
6. 24.08.2026	Vedlegg 5 - Statsforvalter - parkeringsplass
7. 24.08.2026	Vedlegg 6 Fylkeskommunen 1
8. 24.08.2026	Vedlegg-7Fylkeskommune 2
9. 24.08.2026	Delvis avslag, delvis innvilgelse - Endring av bygg - gnr 18 bnr 1 fnr 7 - Danseplassen 16
10. 24.08.2026	Søknad om tillatelse i ett trinn gnr 18 bnr 1 fnr 7 - Danseplassen 16
11. 24.08.2026	9_KORR_Dispensasjonssoeknad_B01_Dispensasjonssøknad Danseplassen 16
12. 24.08.2026	10_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-1-20251125-2329
13. 24.08.2026	11_ANKO_ErklæringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_K12 ARKITEKTER AS
14. 24.08.2026	12_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-1-20251125-2329
15. 24.08.2026	16_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan
16. 24.08.2026	Supplering av søknad - gnr 18 bnr 1 fnr 7 - Danseplassen 16
17. 24.08.2026	2_KART_Situasjonsplan_0_100 Situasjonsskart

Vedlegg: Tittel

Dok. dato

18. 24.08.2026 3_KART_Avkjørselsplan_10_101 Avkjørselsplan
19. 24.08.2026 4_KORR_Annet_1_Notat; Farge
20. 24.08.2026 5_TEGN_TegningNyFasade_2_A-303 Fasade Øst
21. 24.08.2026 6_TEGN_TegningNyFasade_3_A-401 Snitt A-A
22. 24.08.2026 7_TEGN_TegningNyFasade_4_A-302 Fasade Nord
23. 24.08.2026 8_TEGN_TegningNyFasade_5_A-304 Fasade Syd
24. 24.08.2026 9_TEGN_TegningNyFasade_6_A-301 Fasade Vest
25. 24.08.2026 10_TEGN_TegningNyPlan_7_A-200 KJELLER
26. 24.08.2026 11_TEGN_TegningNyPlan_8_A-202 Loft
27. 24.08.2026 12_TEGN_TegningNyPlan_9_A-201 1. ETASJE
28. 24.08.2026 14_KORR_Vedleggsopplysninger
29. 24.08.2026 Uttalelse til søknad om dispensasjon for endring av bygg og legalisering -
 ekstern atkomst til toppetasje i øst - gangbane mot vest samt
 parkeringsplass - gnr 18 bnr 1 fnr 7 - Danseplassen 16
30. 24.08.2026 Uttalelse - dispensasjonssøknad - gnr 18 bnr 1 fnr 7 - Danseplassen 16 -
 endring av bygg og legalisering - Råde kommune
31. 24.08.2026 Supplering av søknad
32. 24.08.2026 Erklæring om ansvarsrett - Oslo Småhusbygg AS
33. 24.08.2026 Gjennomføringsplan
34. 24.08.2026 Uttalelse til anmodning om presisering av tidligere uttalelse vedrørende
 parkeringsplass på eien