



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler  
Odd-Arild Holen, 51568714  
fmrooah@statsforvalteren.no

## Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 85, bnr. 39, Kong Augvalds veg 20, Karmøy kommune - tiltakshaver: Øyvind Grinde

**Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om endring av tillatelse. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 07.10.2021.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om endring av høyde på bolig samt endring av terreng. Tiltaket er oppført.

Det har kommet inn nabomerknader mot søknaden. Ansvarlig søker, Hereid Hus AS, har kommentert merknadene.

Karmøy kommune fattet 04.06.2021 følgende vedtak:

*"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6, om virkning av kommuneplanen, herunder byggehøyde.*

*Søknaden gjelder endring av boligens høyde, samt endring av terreng. Tiltaket er allerede oppført.*

*Det foreligger merknader til søknaden.*

*Etter kommunens vurdering vil hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra bli vesentlig tilsidesatt, og forutsetningene for dispensasjon er ikke oppfylt."*

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 08.06.2021. Klager anfører i det vesentlige at ved å videreføre de terrenglinjer som er på tomten per dags dato, vil boligen få en høyde på 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Den omsøkte fyllingen vil også medføre at avstand til nabogrenser er i tråd med lovverket.



Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 28.09.2021 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Øyvind Grinde har sendt merknader i e-post av 05.01.2022.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

### **Statsforvalterens vurdering**

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Oppføring av bolig krever søknad og tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen er uregulert og i kommuneplanen vist med boligformål.

Boligen er søkt endret i høyde fra 8 m til 8,47 m, for å kunne ivareta krav om innvendig høyde på 2,4 m i hver etasje. Tiltakshaver har vist til at dersom omkringliggende terrenglinjer videreføres inn mot bolig, vil gjennomsnittshøyden på 8 m ivaretas. Terrengendringene vil ifølge tiltakshaver også ivareta avstandskrav til naboeiendommen. Boligen er godkjent med ferdig gulv på kote 19,5. Dette er ikke søkt endret, men det er søkt om å heve terrenget rundt boligen.

Kommunen er ikke enig i at høyde skal fastsettes ut fra nytt gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen mener at det må tas utgangspunkt i samme terreng som opprinnelig var godkjent.

I kommuneplanbestemmelsene pkt. 8.1 bokstav b er det slått fast at:

*"Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven."*

I byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 første ledd går det frem hvordan gesimshøyde skal måles:

*"Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget eller parapetet. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen."*

I veiledningen til bestemmelsen fremgår det at:

*"Dersom ikke annet er fastsatt i planbestemmelse, skal gesims- og mønehøyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gjennomsnittlig terrengnivå beregnes etter at eventuelle terrengarbeider er utført."*



Statsforvalteren finner det uklart om kommuneplanbestemmelsen angir at det skal måles fra planert gjennomsnittsterreng eller fra planert terreng. Bestemmelsen sier ikke «gjennomsnittlig», men den viser til hvordan høyde måles i tekniske forskrifter, og der er det gjennomsnittlig planert terreng som er regelen i TEK17 § 6-2 første ledd.

Uansett om det måles planert terreng eller gjennomsnittlig planert terreng, er det søkt om å heve terrenget rundt boligen, og det er da det nye terrenget som er utgangspunktet for måling av ferdig planert (gjennomsnitts)terreng. Statsforvalteren finner at kommunen har fastsatt høyde på en måte som er i strid med hvordan høyde skal måles etter TEK17 § 6-2 første ledd.

Tiltakshaver har engasjert Eskild Kvala til å utføre målinger etter heving av terreng. Målingene viste etter deres vurdering at boligen er innenfor 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er ikke oppgitt hva boligens høyde er dersom det måles fra (ikke gjennomsnittlig) planert terreng. Statsforvalteren finner etter dette at det er usikkert om boligen krever dispensasjon for høyde eller ikke. Dersom den krever dispensasjon, er det i alle fall på det rene at overskridelsen er langt lavere enn 0,47 m, slik kommunen har lagt til grunn ut fra slik terrenget var før det ble hevet. At kommunen feilaktig har lagt til grunn en så stor overskridelse i høyde kan ha virket bestemmende på kommunenes vedtak, og Statsforvalteren finner følgelig at vedtaket er ugyldig etter prinsippet i fvl. § 41.

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak og sender det tilbake til ny vurdering. Ved ny vurdering ber vi kommunen om å konkret vurdere om kommuneplanbestemmelsene pkt. 8.1 bokstav b angir at høyde skal regnes fra planert terreng, eller om det skal regnes fra gjennomsnittlig planert terreng, slik TEK17 § 6-2 første ledd angir. Videre ber vi om at kommunen igjen vurderer om boligen er i strid med kommuneplanen høydebegrensning etter heving av terreng.

### **Vedtak:**

**Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 04.06.2021.**

**Klagen tas til følge.**

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim  
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Øyvind Grinde Rehaugvegen 21 4262 AVALDSNES