



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Malene Hoås Tyberø, 51568932
mahty@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse - gnr 82 bnr 120 Karmøy kommune - tiltakshaver Tove Broen Jakobsen

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til oppføring av utvendig trapp med overbygget inngangsparti med mer. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 28.02.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om fasadeendring, carport og trapp med overbygg, samt søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for utnyttingsgrad, og påfølgende klagesak om byggesaksgebyr.

Karmøy kommune fattet 12.03.2020 følgende vedtak om byggetillatelse:

"I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 godkjennes søknaden, vedlagt

- tegninger, mottatt dato: 06.03.2020*
- situasjonskart, mottatt dato: 06.03.2020*

Søknaden gjelder oppføring av garasje (carport) og mindre endringer fasade og trapp.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs §12-4 «rettsvirkning av reguleringsplan» jf planens utnyttelsesgrad. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort."

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver Tove Broen Jakobsen i brev datert 20.03.2020. Klager anførte i det vesentlige at det forelå mangler ved kommunens vedtak. I vedtaket stod det at søknaden blant annet gjaldt mindre endring av fasade og trapp. Klager mener at søknaden gjaldt dispensasjon fra utnyttelsesgrad i reguleringsplan for å gjennomføre aktuelle tiltak. Tiltakene er ikke søknadspliktige, men er grunnlagsinformasjon for søknad om dispensasjon. Videre anfører klager at det i vedtaket står at hjemmelen for vedtaket er pbl. § 20-4. Denne bestemmelsen omhandler søknadspliktige tiltak. Vedtaket har dermed ikke tilstrekkelig begrunnelse.



Kommunen gjorde i vedtak av 08.10.2020 delvis om på sitt vedtak av 12.03.2020 for den del som gjaldt gebyr for søknad om carport. Kommunen fastholdt imidlertid at tiltaket trapp med overbygg er søknadspliktig, og at det kunne ilegges gebyr for søknad om tilbygg og dispensasjon.

Kommunens begrunnelse for vedtaket var følgende:

«Kommunen er enig i din vurdering vedrørende unntatt søknadsplikt for carport, og at oppføring av carport kun var avhengig av dispensasjon. Din søknad omfatter imidlertid også trapp med overbygg som er å regne som et tilbygg. Tilbygg til bolig er kun unntatt søknadsplikt når det er plassert minst 4 m fra nabogrense, jf. SAK § 4-1 første ledd bokstav b). Det fremkommer av veiledning til bestemmelsen at tilbygg skal være minst 4 m fra nabogrense. I denne saken er tilbygget plassert 1 m fra nabogrense. Det vil si at tilbygget er søknadspliktig. Gebyr for tilbygg er kr. 3100, jf. kommunens gebyrregulativ pkt. 3.9.1. Kommunen vil dermed ta bort gebyr for carport, og fakturere gebyr for dispensasjon og tilbygg. Den fakturaen som du har fått vil bli kreditert, og kommunen vil sende ut ny faktura med korrekt gebyr.»

Klager fastholdt sitt syn og fremmet ny klage i brev av 29.10.2020.

Karmøy kommune behandlet deretter klagen 05.05.2021 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak. Kommunen viste i avgjørelsen til at trappen med overbygg var et tiltak som var plassert 1 meter fra nabogrensen og at tiltaket dermed var i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand jf. pbl. § 29-4 andre ledd. Kommunen skriver videre i avgjørelsen at pbl. § 20-5 og Forskrift om byggesak (SAK) § 4-1 innebærer at visse tiltak, som ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelse eller annet regelverk, ikke er søknadspliktig. Ettersom omsøkt tiltak var i strid med pbl. § 29-4 var kommunen av den oppfatning at tiltaket var søknadspliktig, og at det kunne kreves byggesaksgebyr av tiltakshaver.

Klagen på byggesaksgebyr ble deretter behandlet av Statsforvalteren i Rogaland 12.12.2021. Statsforvalteren foretok en avgrensning av hva som var gjenstand for behandling, og skrev i vedtaket at

«Avgrensninger

Saken Statsforvalteren har fått til vurdering er klage på avslag på søknad om redusert gebyr. I klagen og ellers i kontakt med kommunen har klager også vist til at hun ikke har søkt om tillatelse til tiltak. I oversendelsen av saken knyttet til gebyrfastsettelse kan vi ikke se at kommunen har tatt konkret stilling til dette spørsmålet, som vi vurderer som en klage på byggetillatelsen. Vi vil derfor ikke gå nærmere inn i dette før vi evt. får en slik sak til endelig klagebehandling. Spørsmål tilknyttet søknadsplikt behandles av oss i den utstrekning det er relevant for vurdering av saken vi har til klagebehandling.»

Statsforvalteren sluttet seg til kommunens vurdering om at trappen med overbygget inngangsparti var søknadspliktig som følge av tiltakets plassering, og stadfestet kommunens vedtak.

Tiltakshaver fastholdt videre i brev av 20.12.2021 og i brev av 21.02.2022 at klagesaken ikke var ferdig behandlet. Hun anførte at for at kommunen skal kunne behandle en byggesak betinger det en søknad om tiltak, jf. pbl. § 21-2 første ledd. Tiltakshaver mener hun ikke har sendt inn en byggesøknad. Hun viser til at søknadsløsningen på nett ikke har en løsning for ikke-søknadspliktige tiltak som kun betinger dispensasjon etter pbl. § 19-2 og «godkjenning» etter pbl. § 29-4 tredje ledd



bokstav a. Videre var klager av den oppfatning at kommunens begrunnelse for dispensasjon og byggetillatelse var mangelfull.

Kommunen skriver i brev av 21.01.2022 at på bakgrunn av søknaden som ble sendt inn av tiltakshaver, samt søknad om dispensasjon som ble sendt etter forespørsel fra kommunen, så behandlet kommunen søknaden som et tiltak etter pbl. § 20-4 med tillatelse gitt 12.03.2020.

Tiltakshaver har i brev av 30.03.2022 kommentert kommunens oversendelse av saksdokumenter.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

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

Ved behandling av klagen kan klageinstansen 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.

Byggesøknadens innhold

Statsforvalteren forstår klagers anførsler slik at hun mener at trapp med overbygget inngangsparti ikke ble omsøkt, og at konsekvensen av dette er at kommunen ikke skulle ha ilagt henne byggesaksgebyr.

I det følgende vil det vurderes om klager i byggesøknad av 06.03.2020 søkte om å få bygge trapp med overbygget inngangsparti.

Tiltakets art er i byggesøknaden beskrevet slik:

«Etablere utvendig trapp, ny ytterdør, flytte balkongdør, fjerne et vindu, carport».

I søknaden ligger det vedlagt foto/tegninger av omsøkte tiltak. Overskriften på vedlagte foto/tegning er *«utvendig trapp og ny ytterdør til utleiedel i egen bolig. Overbygget inngangsparti.»* Overbygget er illustrert på foto og med målsatt snittegning.

I e-post av 10.03.2020 har klager skrevet til kommunen at

«Det elektroniske skjema håndterer ikke aktuell sak. Carporten er i seg selv ikke et søknadspliktig samme gjelder for; fjerne et vindu, flytte en balkongdør, ny ytterdør og trapp med overbygget inngangsparti er mindre tiltak som kan utføres selv»

Klager har dermed gjentatt at søknaden gjelder trapp med overbygget inngangsparti.

Statsforvalteren forstår ut ifra søknadens ordlyd og vedlagte foto/tegninger, samt ettersendt e-post at klager sendte inn søknad som gjaldt trapp med overbygget inngangsparti.

Statsforvalteren er på bakgrunn av ovenstående enig med kommunen i at klager har søkt om trapp med overbygget inngangsparti.



Videre ga kommunen byggetillatelse den 12.03.2020 til følgende:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 godkjennes søknaden, vedlagt

- *tegninger, mottatt dato: 06.03.2020*
- *situasjonskart, mottatt dato: 06.03.2020*

Søknaden gjelder oppføring av garasje (carport) og mindre endringer fasade og trapp.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs §12-4 «rettsvirkning av reguleringsplan» jf planens utnyttelsesgrad.»

Kommunen har i tillatelsen vist til tegninger mottatt 06.03.2020 og har skrevet at den gjelder «mindre endringer fasade og trapp». Statsforvalteren er enig med kommunen i at tillatelsen gjelder trapp med overbygget inngangsparti.

Det fremstår imidlertid for Statsforvalteren slik at klagerens springende punkt er at hun mener at tiltaket ikke er søknadspliktig. Hun forstod sin sak slik at tiltaket ikke var søknadspliktig, men at hun trengte dispensasjon eller en «godkjenning» fra kommunen når det gjaldt avstandskrav fra nabogrense, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a i og med at trappen med overbygg lå nærmere nabo enn fire meter. Denne del av saken er avgjort i Statsforvalterens vedtak av 12.12.2021 der vi besluttet at tiltaket var søknadspliktig.

Klager har videre vist til at kommunen har gitt en mangelfull begrunnelse for vedtak om byggetillatelse. I forvaltningsloven § 25 er det fastsatt krav til begrunnelsens innhold.

Kommunen skriver under vurdering av dispensasjon blant annet at

«Aktuelle tiltak det søkes dispensasjon for er trapp og carport. Trapp og inngang til utleieenhet vil ligge 1 meter fra nabogrense. I den forbindelse foreligger det avstandserklæring fra gnr. 82 bnr. 129. Videre er plassering av trappen den beste løsningen med tanke på rominndeling i boligen, og inngangen vil bli mer adskilt fra hovedboligen. Som nevnt skal trappen etableres i forbindelse med ny inngang til utleiedel i egen bolig, og ut fra boligsosiale hensyn er det positivt å tilrettelegge for utleie nå vi ikke lenger har behov for å nytte hele boligen til eget bruk.»

Kommunen har skrevet at trapp krever dispensasjon, men ikke direkte nevnt pbl. § 29-4 tredje ledd og regelen om at kommunen kan gi godkjenning når avstandserklæring foreligger. Statsforvalteren er av den oppfatning at kommunen i tilstrekkelig grad har grunngitt hvordan de vurderer dispensasjon fra utnyttelsesgrad. Videre viser de til trappens beliggenhet på 1 meter fra nabogrense og at det foreligger avstandserklæring fra nabo. Dersom kommunen hadde gitt avslag på søknad om byggetillatelse måtte det ha blitt stilt strengere krav til begrunnelse. I og med at kommunen ga tillatelse til tiltakshaver finner Statsforvalteren at kommunen i tilstrekkelig grad har nevnt relevante rettslige forhold for at tillatelse kunne gis og at kravene som stilles til begrunnelse i fvl. § 25 er innfridd.

Vedtaket følger på neste side:



Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 08.10.2020.

Klagen tas ikke til følge.

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

Med hilsen

Christina Tangen Bendikssen (e.f.)
seniorrådgiver

Malene Hoås Tyberø
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Tove Broen Jakobsen

Olsagruvevegen 1 A

4262

Avaldsnes