



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 opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 27.06.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om endring av tidligere gitt tillatelse til oppføring av bolig. Endringen består i å øke boligens maksimale kotehøyde samt å heve terrenget noe rundt boligen.

Bolig ble godkjent med kotehøyde 19,5 på en flat, ferdig planert tomt. Boligens etasjer var prosjektert med feil høyde i to av etasjene, 2,2 m. Under bygging ble etasjehøyde endret til høyde på 2,4 m jf. byggeteknisk forskrift (TEK17) § 12-7, og dette førte til et høyere bygg enn det som følger av kommuneplan og det som var tillatt og godkjent i rammetillatelsen. For å komme tilbake til tillatt høyde på 8 m valgte ansvarlig søker/tiltakshaver å heve terreng rundt boligen.

Det har kommet inn nabomerknader mot søknaden.

Kommunen avsto 04.06.2021 endringssøknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6, om virkning av kommuneplanen, herunder byggehøyde.

Statsforvalteren opphevet 31.01.2022 kommunens vedtak under henvisning til at høyde ikke var korrekt målt, og at tiltaket trolig ikke ville kreve dispensasjon for høyde.

Karmøy kommune fattet 12.05.2022 følgende vedtak:

"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 29-4, om byggverkets plassering, herunder høydeplassering.

Søknaden gjelder terrengheving for å tilfredsstille høydekrav i kommuneplan og gitt tillatelse. Tiltaket er allerede oppført."



Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker, Hereid Hus AS, i brev datert 02.06.2022. Klager anfører i det vesentlige at terrengendringen er naturlig da den følger stigningen av tilgrensede vei. Det pekes på at dersom terrenget ikke skulle følge stigningen til veggen, blir det en smal stripe langs huset som er flat og som ikke fremstår som naturlig.

Hovedutvalg teknisk og miljø i Karmøy kommune behandlet klagen 21.06.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Ansvarlig søker har i brev av 19.07.2022 gitt merknader og har vedlagt skisser som viser hvor liten terrengendring det gjelder.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne 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.

Da det nå er enighet om hvordan høyde skal måles vil vi ikke kommentere dette i denne behandlingen saken. For hva gjelder at kommunen har gitt avslag til terrengendringene, er det uklart hvordan dette er hjemlet. Statsforvalteren peker på at det kun er «vesentlige terrengendringer» som er å regne som tiltak etter pbl. § 1-6 jf. § 20-1 bokstav k. Terrengendringer som ikke er vesentlige er dermed ikke tiltak, og skal normalt ikke byggesaksbehandles. Terreng kan endres med inntil 1,5 m høyde fra opprinnelig terreng uten søknad eller tillatelse jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav f nr. 7. Dersom terrengendringene ikke er vesentlige, vil tiltakshaver kunne utføre disse uavhengig av hva kommunens vedtak sier, og vi vil derfor ikke gå videre inn på dette.

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, samt maks kotehøyde.

I pbl. § 29-4 første punktum går det frem at:

"Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen."



I rundskriv H-8/15 fremgår følgende om denne bestemmelsen:

"Kommunens rolle består i å ta standpunkt til søkerens forslag til plassering slik denne fremgår av situasjonsplanen i søknaden, eventuelt supplert med annen plantegning og snitt. Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering, innenfor de øvrige rettslige rammer. Begrunnelsen for slik endret plassering vil i mange tilfeller være betydelige ulemper for omgivelsene.

Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk."

Kommunen har vist til at dersom det opprinnelig ble søkt om en slik terrengheving kombinert med en så høy bolig, ville ikke dette blitt godkjent. Statsforvalteren finner ikke grunn til å tvile på dette. Dersom det ble søkt om en så høy bolig, er det ikke usannsynlig at kommunen ville kreve den senket noe i terrenget med å fastsette en noe lavere kote for topp gulv, slik at ulemper for naboer og omkringliggende miljø ble redusert. Tiltak skal vurderes som de ikke er oppførte. Dersom boligen ikke var oppført ville det sannsynligvis være relativt små ulemper med å senke boligen for tiltakshaver sammenlignet med ulempene for naboer og nærmiljøet med å ha en så høy bolig plassert høyt i terrenget. Om det ikke var aktuelt å senke boligen ville det også være et alternativ for kommunen å fastsette at boligen skulle tegnes lavere (selv om takhøyde må tilfredsstillende tekniske krav). Statsforvalteren har etter dette kommet til at den omsøkte høyde og høydeplassering medfører kvalifiserte ulemper, og at kommunen har hjemmel til å kreve annen plassering etter pbl. § 29-4 første ledd. Vurdering av høyde og plassering etter pbl. § 29-4 første ledd skjer etter kommunens frie skjønn. Statsforvalteren legger stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøvingen av det frie skjønn jf. fvl. § 34 annet ledd.

Statsforvalteren har etter dette ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 12.05.2022.

Klagen tas ikke til følge.

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

Med hilsen

Svein Undheim (e.f.)
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
rådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

May Elise Tennefoss Sørbø
Øyvind Grinde
Per Haavik
HEREID HUS AS
Veronika Digernes

Kong Augvalds Veg 16
Rehaugvegen 21
Kong Augvalds Veg 22
Postboks 33
Dalabrekkå 5

4262 Avaldsnes
4262 Avaldsnes
4262 AVALDSNES
4299 AVALDSNES
4262 AVALDSNES