



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
133/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	22.11.2022

Gnr. 122, bnr. 77 - vedtak i klagesak - klage på avvisningsvedtak - gnr. 122 bnr. 77 - Naustvikvegen 22

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1301/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 22.11.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 133/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1301/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 1301/22 ble søknad om oppføring av uthus, basseng og terrasse avvist av kommunen. Søknaden ble avvist da det ikke er søkt om dispensasjon for utnyttelse på eiendommen, noe kommunen mener er nødvendig for å behandle søknaden. Omsøkt uthus, basseng og terrasse er allerede oppført, og søknaden er innkommet på bakgrunn av kommunens

ulovlighetsoppfølging. Vedtak om avvisning er påklaget av ansvarlig søker.

Klagen

Klagen kan oppsummeres med følgende:

«Denne saken handler i korte trekk om hvordan kommuneplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad for tomter avsatt til fritidsbebyggelse, skal forstås. Bestemmelsen, som er videreført fra forrige kommuneplan, står i kommuneplanens punkt 8.2 bokstav c, og har følgende ordlyd:

«Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige BYA = 80 m² for arealer innenfor 100 meters avstand

fra sjø. For øvrige arealer kan maksimal størrelse ikke overstige BYA = 100 m².

Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 meters avstand. Den minste enhet kan

maksimalt være 20 m²»

Kommunen sin tolkning av bestemmelsen er at det tillates totalt 100 m² BYA på slike tomter.

Dette begrunnes med at det i bestemmelsens tredje setning står «Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter ...». Ifølge kommunen må dette forstås som at maks tillatt BYA på tomtene er angitt. Hvis bestemmelsen bare regulerer fritidsboligens størrelse, mener kommunen at formålet «tilsidesettes fullstendig.»

«Vi er ikke enige i tolkningen til kommunen i denne saken.

I vedtaket skriver kommunen at den aktuelle bestemmelsen skal begrense tomtenes samlede BYA. Vi mener derimot at ordlyden i bestemmelsen kun regulerer fritidsboligens størrelse og evt. annekstilbeboelse (enheter):

«Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige... 100m². Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter...»

I plan- og bygningsloven omtales to typer «enheter», boenhet og bruksenhet. En bod blir aldri

omtalt som en enhet. Når kommunen velger å bruke dette begrepet i bestemmelser i en kommuneplan som er hjemlet i plan- og bygningsloven, er det derfor naturlig at dette forstås som en bygning til beboelse og ikke en bod/uthus.

Av arealformålet «fritidsbebyggelse» er det som utgangspunkt tillatt å bygge på tomten.

Bestemmelser og linjer i kart, brukes til å begrense utbyggingsretten. Det vil si at hvis kommunen ønsker å styre hvor store boder skal være, hvor disse kan plasseres osv. Hvis hensikten med bestemmelsen var å begrense tomtens samlede BYA, burde det stått nettopp dette:

«Maks tillatt BYA for tomtene er 100 m²».

I stedet har kommunen skrevet at hyttens størrelse ikke kan være større enn 100 m² BYA.

Tiltakshaver kan ikke lastes for at begrensningene som er satt i kommuneplanen ikke er så presise som kommunen ønsker. Han har forholdt seg til det som står i bestemmelsen. Uthusets størrelse er også i tråd med forenklingene som er vedtatt i plan- og bygningsloven de senere årene og er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt og nabovarsling.

Terrassen og bassenget er derimot ikke unntatt søknadsplikt og det er derfor levert søknad.»

«Tolkningen og praksisen som kommunen legger til grunn, samsvarer bedre med ordlyden som gjelder for fritidsbebyggelse i LNF. Kommuneplanen § 9.1 bokstav c:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig med samlet areal på inntil BYA= 100 m².

- Oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m² og inntil 8 meter fra hovedbygningen.

Samlet areal skal ikke overstige BYA=100 m².

- Fasadeendring

Her er det presisert at både anneks og bod har en tillatt begrensning. Dette er ikke presisert i områder avsatt til fritidsbebyggelse. Siden ordlyden i bestemmelsene er forskjellige, antar vi at den opprinnelige hensikten ikke var at bestemmelsene skulle forvaltes likt, slik som kommunen nå legger til grunn.

Normalt skal LNF-områder forvaltes strengere enn områder som er avsatt til fritidsbebyggelse, fordi dette er områder som i hovedsak ikke skal bygges på. I LNF-områder er det meste forbudt med mindre det går klart frem av bestemmelser at det er tillatt. I motsetning vil «alt» være tillatt i områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse, med mindre det er forbud i bestemmelser eller kart.

At kommunen tilsynelatende velger å ha lik praksis for forvaltning av disse områdene, selv om bestemmelsene har forskjellig ordlyd og arealformålene er grunnleggende forskjellige, fremstår som urimelig.»

«Kommunen skriver avslutningsvis at hvis ikke bestemmelsen regulerer samlet BYA, så vil formålet «tilsidesettes fullstendig». Vi er ikke enige i denne påstanden.

Kommuneplanbestemmelsen angir en maksstørrelse for fritidsboligen, som er tomtens hovedbygning. Andre bygninger på tomten vil være sekundære til denne, og det er derfor naturlig at disse bygningene underordnes hovedbygget i volum og størrelse. Det er hjemler i plan- og bygningsloven som kommunen kan bruke for å styre dette. Det samme gjelder bygningers plassering på tomten. Påstanden om at formålet «tilsidesettes fullstendig», fordi det ikke er bestemt hvor stor en bod kan være, er derfor urimelig.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Vurdering

Oppføring av uthus, basseng og terrasse er søknadspiktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a), jf. § 20-2. Kommunen skal behandle søknader enten ved å gi tillatelse, avslag, eller ved å avvise søknaden. En avvising innebærer at søknaden mangler nødvendige opplysninger for å gi en tillatelse eller et avslag. Hvilke opplysninger som er nødvendige er nærmere presisert i pbl. § 21-2 og byggesaksforskriften (SAK) § 5-4. Ifølge pbl. § 21-2 skal søknaden gi «de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket» og det skal «framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon». I SAK § 5-4 tredje ledd bokstav k står det at «eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon» er opplysninger som er relevante ved søknad.

Eiendommen er uregulert og avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Kommuneplanens bestemmelser pkt. 8.2 bokstav c) fastsetter maksimalt bebygd areal for slike eiendommer:

«8.2 Bestemmelser for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan:

c. Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige BYA = 80 m² for arealer innenfor 100 meters avstand fra sjø. For øvrige arealer kan maksimal størrelse ikke overstige BYA = 100 m². Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 meters avstand. Den minste enhet kan maksimalt være 20 m²».

Kommunen tolker bestemmelsen slik at det tillates bebygd areal på inntil 100 m². Tillatt bebygd areal kan fordeles på to bygg/enheter, hvor den minste enheten kan være maksimalt 20 m². I denne saken er eksisterende hytte på eiendommen 100 m². Eiendommen er etter kommunens syn derfor fullt utnyttet. Eksisterende bod på eiendommen er på 15 m², men denne skal fjernes/rives. Bebygd areal for omsøkt uthus er 37 m² og bebygd areal for omsøkt basseng og terrasse er ca. 95 m². Kommunen anser det nødvendig med søknad om dispensasjon fra bestemmelsen.

I klagen vises i hovedsak til at de ikke er enige i kommunens tolkning av bestemmelsen, og at de mener bestemmelsen kun regulerer fritidsboligens størrelse.

Kommunen viser til at kommuneplanbestemmelsen bruker betegnelsen «hytter», men også «det samlede areal». Formålet med bestemmelsen og dens kontekst er relevant for tolkningen. Formålet med kommuneplanbestemmelse 8.2 bokstav c er å regulere bebygd areal «for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse», jf. overskriften til pkt. 8.2. Både formålet med bestemmelsen og dens kontekst tilsier at det samlede areal for fritidseiendommer ikke skal være mer enn de 100 m² bestemmelsen åpner for. Kommunens praksis har vært å kreve dispensasjonssøknad for bebygd areal utover dette. Statsforvalteren i Rogaland har hatt tilsvarende søknader til uttale og til klagebehandling, og støtter kommunens tolkning av bestemmelsen. Senest i sommer behandlet Statsforvalteren i Rogaland en klagesak på en eiendom som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, der utvidelse av brygge ble behandlet som dispensasjon fra pkt. 8.2 bokstav c), da eiendommen allerede var fullt utnyttet i henhold til bestemmelsen. Det vises til følgende fra klageavgjørelsen: «Fritidsboligens samlede bebygde areal (BYA) overskrider derimot allerede

planens grense for utnyttelse i vesentlig grad med sine 230 m², sett opp mot kommuneplanens

grense på 80 m².» Kommunen mener dermed at vår tolkning og praktisering av bestemmelsen er korrekt. Dersom man legger klagers tolkning av bestemmelsen til grunn kan det bygges uendelig med uthus og boder ut over de 100 m² bestemmelsen eksplisitt åpner for, noe som vil tilsidesette

formålet med bestemmelsen.

Kommunen har gjentatte ganger informert søker om at søknaden er avhengig av dispensasjon, men søker har nektet å imøtekomme dette. Da søknaden ikke er komplett, har dermed ikke kommunen grunnlag for å realitetsbehandle søknaden, og derfor er søknaden avvist. Kommunalsjef teknisk presiserer at hovedutvalget kun skal ta stilling til avvisning av søknaden, og ikke behandling av søknaden.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1301/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 122, bnr. 77 - Klage på vedtak om avvisning av søknad
Vedtak om avvisning av søknad - gnr. 122 bnr. 77 - Naustvikvegen 22
Gnr. 122, bnr. 77 - Bekreftelse
gnr. 122, bnr. 77 - Svar angående avvisningsvedtak
gnr. 122, bnr. 77 - Supplering av søknad
gnr. 122, bnr. 77 - Supplering av søknad
gnr. 122, bnr. 77 - Supplering av søknad
Gnr. 122, bnr. 77 - Tolkning av kommuneplanbestemmelse - Søknad om oppføring av uthus, basseng og terrasse og riving av bod- Naustvikvegen 22
Gnr. 122, bnr. 77 - Supplering av søknad
Tegning - Fasade Sør-Vest
Tegning - Plan-hovedetasje
Vedleggsopplysninger
Følg brev - Svar på tilbakemelding
Tillegg til mangelbrev - Søknad om uthus, bod og basseng - Gnr. 122, bnr. 177
Foreløpig svar på søknadmangelbrev - Søknad om uthus, bod og basseng - Gnr. 122, bnr. 77
Gnr. 122, bnr. 77 - Søknad om bod/anneks og basseng
Tiltakshavers samtykke
Naboerklæring
Naboerklæring - 122/163
Gjenpart nabovarsel
Kvittering for nabovarsel
Situasjonsplan
Underlag for beregning av utnytting
Tegning - Fasade - Sør-Vest Fritidsbolig
Tegning - Fasade Nord-Øst Fritidsbolig

Tegning - Fasader, Bodbygning
Tegning - Plan-hovedetasje, Fritidsbolig
Tegning - Plan, Snitt
Tegning - Plan, Snitt
Redegjørelse andre natur og miljøforhold
Personlig ansvarsrett
Personlig ansvarsrett 2
Følgebrev
Gjennomføringsplan
Vedleggsopplysninger
Gnr. 122, bnr. 77 - Utsettelse av frist for å levere søknad
Gnr. 122, bnr. 77 - Svar på redegjørelse - Bod/uthus og basseng - Naustvikvegen 22
Gnr. 122, bnr. 77 - Redegjørelse - Bod/anneks og basseng - Naustvikvegen 22
Naboerklæring
Grunnkart 2012
Basseng juli 2005 - 1
Basseng juli 2005 - 2
Basseng sikring
Uthus arbeidsbenk
Uthus lagerplass
Anmodning om redegjørelse - Bod/anneks og basseng - gnr. 122, bnr. 77 - Naustvikvegen 22