



KARMØY KOMMUNE  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Tor Magne Grønnestad, 51568947  
[tomgr@statsforvalteren.no](mailto:tomgr@statsforvalteren.no)

## Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 64 bnr. 856, Solstrandvegen, Karmøy kommune - tiltakshaver: Wibekke Kristiansen

**Nabo har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til terrenginngrep og oppføring av mur, platting, trapp og hagestue. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 13.09.2022.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om allerede utført tiltak, terrenginngrep og oppføring av mur, plattinger, trapp og hagestue. Det er i den forbindelse også søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 om avstand til nabogrense.

Det har kommet inn én nabomerknad mot søknaden fra nabo med gnr. 64 bnr. 404. Nabo viser til saksgangen og stiller seg spørrende til hvorfor saken skal behandles politisk. Videre vises det til miljødirektoratets rapport om naturbaserte løsninger for klimatilpasning, hvor nabo deretter argumenterer for at vegetasjonen i skråningen ikke burde fjernes som følge av økende nedbør. Nabo anfører videre at plassering av tiltaket i nabogrense vil være en ulempe for dem, og mener tiltaket må trekkes lenger nord på tiltakshavers eiendom, slik at avstand til nabogrensen blir fire meter. Nabo anfører også at tiltaket ikke er et mindre tiltak.

Karmøy kommune v/ Hovedutvalg for teknisk og miljø fattet 21.06.2022 følgende vedtak:

*"HTM gir etter medhold i PBLs § 19-2 dispensasjon fra samme lovs § 29-4 slik at omsøkte tiltak tillates.*

*Begrunnelse for dispensasjonen:*

*HTM mener her at om de enkelte ting som er utført, hadde blitt vurdert hver for seg, ville de fremstå som mindre tiltak uten søknadsplikt.*

*HTM kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige ulemper for berørt nabo.*



*HTM kan her ikke se at hensikten i bestemmelsen det dispenseres fra er vesentlig tilsidesatt.*

*Etter en samlet vurdering og befaring på stedet, finner HTM, fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies”.*

Vedtaket ble påklaget av nabo. Klager viser først til kommunalsjefens vurdering om at 4-metersreglen skal praktiseres strengt og at kommunen «... i svært liten grad gir dispensasjon». Klager anfører at det bør være en forutsetning at avstandsregelen blir fulgt. Klager viser videre til utvalgets konklusjon om at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, men at det ikke nevnes noen konkrete fordeler. Klager anfører at tiltakets plassering i nabogrensen vil medføre en ulempe for dem. Klager anfører videre at utvalgets vurdering om at tiltakene hver for seg ville utgjort mindre tiltak og derfor kan godkjennes, er feil. Det må være kombinasjonen av tiltak og den faktiske, samlede situasjonen, som er relevant å vurdere.

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 06.09.2022 og opprettholdt sitt tidligere vedtak.

Kommunen har i brev datert 20.07.2022 gitt utsatt iverksetting av vedtaket.

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 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.

#### Søknadsplikt og planstatus

Omsøkt tiltak krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1 bokstav a og k, jf. pbl. § 20-2. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen er uregulert. I kommunedelplan for Kopervik, med ikrafttredelse 13.05.2019, er eiendommen vist med arealformål boligbebyggelse, B41.

Tiltaket omfatter ifølge søknad forstøtningsmur, utvendige trapper, delvis åpen hagestue/uterom og terrenginngrep. Statsforvalteren er enig med kommunen i at tiltakene samlet sett ikke regnes som «mindre tiltak» etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b. Det foreligger heller ikke skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra pbl. § 29-4 om avstand til nabogrense. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad.

#### Dispensasjonsvilkårene

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.



### Vurdering av dispensasjonsvilkårene

Ved behandling i Utvalg teknisk og miljø var forslaget til vedtak fra kommuneadministrasjonen å avslå søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4. Det fremgår blant annet av kommunens vurdering at

*«Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunene.*

[...]

*I departementets rundskriv til pbl. § 29-4 fremgår følgende om dispensasjon fra bestemmelsen:*

*«Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense, og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet. Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet. Departementet er enige i ombudsmannens vurdering».*

*[...] Kommunen har også praktisert dette strengt, og gir i svært liten grad dispensasjon fra denne bestemmelsen.*

*[...] Kommunen vurderer omsøkt tiltak samlet sett til å være omfattende, og det er ikke tatt hensyn til omgivelsene. Når det gjelder sikring av skråning, viser kommunen til at det er fullt mulig å sikre eiendommen uten at dette er til ulempe for nabo. Hensyn bak bestemmelsen anses å bli vesentlig tilsidesatt, og vilkår i pbl. § 19-2 er ikke oppfylt».*

På bakgrunn av ovenstående vurdering anbefalte kommunalsjefen at dispensasjonssøknaden måtte avslås. Til tross for kommunalsjefens vurdering og anbefaling gav utvalget dispensasjon fra avstandskravet, med den begrunnelse som er gjengitt ovenfor under «Sakens bakgrunn».

Statsforvalteren vil først presisere at dispensasjon forutsetter at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis (vesentlighetsvilkåret). Kommunen skal her identifisere de aktuelle hensynene og vurdere om den aktuelle dispensasjonen innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hvert enkelt av hensynene. Finner kommunen at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, skal det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne (fordel-/ulempevilkåret). Her skal kommunen kartlegge konkrete, klare og positive fordeler og veie disse opp mot ulemperne dispensasjonen medfører.

Utvalget har kun slått fast at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, uten å foreta noen nærmere vurdering. Det samme gjelder fordel- og ulempevurderingen, hvor utvalget kun slår fast at vilkåret er oppfylt. Samtidig er det vist til at tiltaket ikke vil medføre vesentlige ulemper for nabo. Statsforvalteren vil presisere at det ikke er tilstrekkelig at tiltakets ulemper vurderes å være beskjedne, det må også vises til relevante og tungtveiende fordeler for å kunne innvilge dispensasjon.

Mangelfull/utilstrekkelig vurdering av dispensasjonsvilkårene er en saksbehandlingsfeil, jf. fvl. §§ 24 og 25. Vi kan ikke se at denne feilen har blitt reparert av forberedende klagebehandling eller på



annen måte. Statsforvalteren finner at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Vi gjør oppmerksom på at det etter fvl. § 36 kan være adgang til å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader dersom vedtaket blir endret. Et krav om å få dekket sakskostnader må som hovedregel settes frem innen tre uker etter at vedtaket er mottatt.

**Vedtak:**

**Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 21.06.2022.**

**Klagen tas til følge.**

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

Christina Tangen Bendikssen (e.f.)  
fagleder/juridisk seniorrådgiver

Tor Magne Grønnestad  
juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*