



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Iselin Adriana Stabel, 51568701
isast@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 47 bnr. 63, Sadlavegen 68, Karmøy kommune - tiltakshaver: Egil Vassbakk Opsal

North Ark AS har på vegne av tiltakshaver påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om tillatelse til oppføring av uthus/vedskjul/bod. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 19.09.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse og dispensasjon fra arealformål til oppføring av uthus/vedskjul/bod (i det følgende omtalt som «uthus»).

Det har ikke kommet inn nabomerknader mot søknaden.

Statsforvalteren i Rogaland ved avdeling landbruk har i brev av 02.03.2021 frarådd at dispensasjon blir gitt. Rogaland Fylkeskommune hadde ikke merknader til søknaden.

Karmøy kommune fattet 28.03.2022 følgende vedtak administrativt:

«Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf. pbl. § 11-6, Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, herunder formål LNF.

Søknaden gjelder oppføring av uthus/vedskjul/bod.

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra formål LNF da eiendommen ligger under LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

Det bemerkes at eiendommen er fullt utnyttet. Det kan derfor ikke påregnes noe mer bygging på eiendommen ut over det kommuneplanen åpner for.»

Vedtaket ble påklaget av North Ark AS på vegne av tiltakshaver i brev datert 07.04.2022. Klager anfører i det vesentlige at boden er nødvendig for oppbevaring av verktøy og utstyr som brukes av



denne og naboeiendommen i forbindelse med jordbruksarbeid. Det gjelder utstyr som traktor, gravemaskin og traktorhenger som ikke får plass i garasjen.

Karmøy kommune behandlet klagen politisk 06.09.2022 etter at de vedtok å holde befaringsmøte 21.06.2022. Utvalget opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

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 klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderingen av vilkårene for å gi dispensasjon er rettsanvendelsesskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvalteren.

Søknadsplikt, planstatus

Oppføring av uthus/vedskjul/bod (i det følgende omtalt som «uthus») krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. 20-1 bokstav a. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan, vedtatt 16.06.2015, avsatt til LNF-område, dvs. landbruks- natur- og friluftsområde nåværende.

I punkt 9.1 bokstav a står det derimot at eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene skal anses som eiendommer der spredt utbygging er tillatt, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b. Bestemmelsene i punkt 9.1 bokstav a og b anses for å angi formål, bebyggelsens omfang og lokalisering på en slik måte at eiendommen er regulert til LNF spredt bebyggelse, jf. pbl. § 11-2 nr. 2.

Kommuneplanens punkt 9.1 bokstav b første kulepunkt angir:

«Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m²» kan behandles og tillates gjennom enkeltvis søknader.

Det nye huset og garasjen på eiendommen utgjør ifølge opplysninger fra søker 185,1 m² BYA, og uthuset utgjør 58,5 m² BYA. Sammenlagt vil uthuset medføre en utnyttelse på 243,6 m² BYA. Dette er mer enn det tillatte bebygde arealet på 200 m² som det er åpnet for på bebygde boligeiendommer i LNF, og tiltaket krever dermed dispensasjon fra LNF-formålet.

Tiltakshaver har også søkt om dispensasjon fra krav til detaljregulering. Dette er ikke et krav som gjelder denne eiendommen da den ikke er regulert til bolig/fritidsboligområde, jf. kommuneplanens punkt 1.2 og 1.3.

Nødvendige dispensasjoner og dispensasjonsvilkårene

Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad. Tiltakshaver har i begrunnelse av 18.12.2020 til kommunen beskrevet uthuset som et vedskjul som oppføres som et erstatningsbygg for et tidligere revet vedskjul av ukjent størrelse.



Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes opp mot 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.

Plan- og bygningsloven forutsetter en snever adgang til å gi dispensasjon fra arealplaner, jf. departementets uttalelse i tilknytning til «kan»-skjønnnet i pbl. § 19-2 første ledd i forarbeidene, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Selv om det siterte direkte gjelder kommunens frie skjønn, gir det uttrykk for et generelt standpunkt som tilsier at terskelen for at vilkårene i andre ledd skal være innfridd, også må være høy.

Statsforvalteren legger til grunn at departementets uttaler ovenfor innebærer at det generelt skal vise tilbakeholdenhet med å dispensere fra arealplaner også når de rettslige vilkårene i pbl. § 19-2 er til stede, jf. til Sivilombudets uttale i SOM-2019-589.

Ingen har krav på dispensasjon selv om de materielle vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, jf. O.J Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett 3 utg. del 2 s. 211-2112.

Vurdering av dispensasjon fra LNF-formålet

Hensynene bak LNF-formålet er blant annet å verne om ferdsel- og friluftsliv og landbruksinteressene, samt bevare det eksisterende landskapsbildet.

Hensikten ved å avsette et areal til LNF-formål er blant annet å oppnå styring og kontroll med utviklingen av området, samt å sikre at ulike tiltak i størst mulig grad inngår i en helhetlig plan som samsvarer med ønsket arealutnyttelse. Det er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet.

Kommunen har i avslagsvedtak av 28.03.2022 vist til faren for presedens, som betyr risiko for uønsket praksis fremover i tid (fremtidig usaklig forskjellsbehandling) i begrunnelsen for hvorfor de ikke har tillatt tiltaket. Dette er en begrunnelse som Sivilombudet nå har klargjort at hører til § 19-2 første ledd hvor kommunen er gitt et fritt skjønn til å avslå søknad om dispensasjon direkte, og selv om vilkårene etter annet ledd er oppfylt, jf. SOM-2022-1042.



Kommunen uttaler samtidig at de anser hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens punkt 9 bokstav b første kulepunkt som vesentlig tilsidesatt, slik at kommunen ikke kan gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 første ledd. Det er av denne grunn behov for at Statsforvalteren overprøver om vilkårene i § 19-2 annet ledd er oppfylt eller ikke.

Om vesentlighetsvurderingen skriver kommunen følgende i vedtaket: *«Intensjonen med kommuneplanens bestemmelse 9.1 b er å sikre at boligeiendommer i LNF kan benyttes som før, men slik at utnyttelsen av boligeiendommene ikke overstiger det bestemmelsen tillater. (...) Omsøkte tiltak vil være en forsterkning av arealbruk i strid med LNF-formålet og utnyttelsen av eiendommen.»*

Statsforvalteren støtter denne vurderingen, og har kommet til at tiltaket vil tilsidesette hensynet bak LNF-formålet i noen grad.

Statsforvalteren kan videre ikke se at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene, slik at kommunen uansett ikke kan gi dispensasjon til tiltaket.

Det er først og fremst fordeler som har sammenheng med de hensynene plan- og bygningslovgivningen er ment å ivareta som kan vektlegges i denne delen av vurderingen. Relevante fordeler etter loven skal i hovedsak begrenses til generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Ot. prp. 169 L (2020-2021).

Fordelene ved tiltaket er primært at tiltakshaver får mer lagringsplass. Det skal imidlertid være mulig å løse behovet for lagring til boligformål innenfor de arealbegrensinger kommuneplanen har fastsatt. Eiendommen har ikke næringsrettet landbruksdrift, og det kan dermed ikke anføres fordeler for landbruket. Dersom det er ment at tiltaket skal løse lagringsbehov for naboeiendommen som driver landbruksdrift, bør denne delen av eiendommen overføres til landbrukseiendommen. Tiltaket forbedrer ikke en mangel ved eiendommen som boligeiendom.

At bygget allerede er oppført er heller ikke et moment som kan tillegges vekt i vurderingen slik som anført av klager, i så fall ville byggesaksbestemmelsene være illusoriske. Det kan ikke lønne seg å bygge uten å søke.

Ulempene ved å tillate tiltaket er at man styrker arealbruk i strid med planen, og på denne måten lar denne store boligeiendommen på 6 dekar falle mellom to stoler av regler.

Fravær av relevante fordeler gjør at vilkåret om at fordelene er klart større enn ulempene ikke er oppfylt.

Statsforvalteren opprettholder på dette grunnlag kommunens vedtak.

Tiltaket er med dette endelig avslått av forvaltningen. Kommunen har plikt til å følge opp det eksisterende tiltaket etter plan- og bygningsloven kapittel 32, så langt det måtte være grunnlag for det. Partene har i så fall rett på forhåndsvarsel før kommunen gir pålegg eller vedtar tvangsmulkt, jf. pbl. § 32-2.

Kommunen har besvart klagers ønsker om alternative løsninger, og Statsforvalteren viser til kommunens svar når det gjelder denne delen av klagen.



Vedtak:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 19.09.2022.

Klagen tas ikke til følge.

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

Med hilsen

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Iselin Adriana Stabel
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

NORTH ARK AS
Egil Vassbakk Opsal

Postboks 3
Sadlavegen 80

4291
4280

KOPERVIK
Skudeneshavn