



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Malene Hoås Tyberø, 51568932
mahty@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 96 bnr. 13, Håvikvegen 48, Karmøy kommune - tiltakshaver: Dkm AS

Ansvarlig søker har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om oppføring av tilbygg og fasadeendring. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 15.06.2022. Statsforvalteren beklager lang saksbehandlingstid.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av tilbygg på 355 m² og fasadeendring, og søknad om dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen og byggegrense mot veg.

Det har kommet inn en nabomerknad mot søknaden. Merknaden går i det vesentligste ut på:

- Nabo planlegger å bygge ny kirke og ber om at utbyggingen ikke blir til hinder for deres fremtidige behov og planer. Veien øst for 96/13 kan bli aktuell adkomst, frisikt og dispensasjon for å bygge nærmere veg må ikke hindre deres fremtidige utnyttelse av veien.
- Estetikk må hensyntas, og krav til utforming følges opp.
- Nabo er betenkt over størrelsen på tiltaket, og er bekymret over om det kan føles utrygt for barn/ungdom på kveld/helger. Nabo ber om at dette vurderes opp mot arealformål og virksomhetene i umiddelbar nærhet som barnehage, skole, idrettsanlegg og menighet.

Sektor samferdsel og utemiljø i Karmøy kommune har hatt merknader til søknaden. De mener at mulig merbelastning av trafikk må utredes nærmere, i tillegg til at det må anlegges parkering som står i forhold til antall overnattingsplasser. De anbefaler at området bør reguleres.

Karmøy kommune fattet 29.06.2021 følgende vedtak:

"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6."



Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker PDS Arkitekt AS i brev datert 13.07.2021. Klager anfører i det vesentlige at trafikkikkerheten anses ikke å bli vesentlig redusert, og det er fortsatt arealer for utvidelse av veg/fortau. Videre vises det til at eiendommen fortsetter med dagens drift, men med økt kapasitet. Behovet for overnattingsplasser er prekært. Tiltaket er heller ikke å regne som ordinært hotell, men er ment for å være overnatting for arbeidstakere. Det vil ikke være samme behov som ved vanlig beboelse, da det er begrenset hvor lenge de oppholder seg på stedet.

Ettersom tiltaket ble ansett å være en vesentlig utvidelse, og fordi det ligger i nærheten av sikringssonen til gassrørledningstraseen, har Gassco/Equinor gitt uttale til byggesøknaden i etterkant av innkommet klage. Forberedende klagebehandling ble stanset i påvente av uttalen.

Gassco skriver i sin uttale av 18.02.2022 at

«(...) basert på prinsippet om å redusere risiko så langt som praktisk mulig, anser [vi] det som uheldig med økt fortetting (som dette tiltaket vil medføre), da boligområdet allerede er under press i forhold til fortetting opp imot nærliggende gassrørledningstrase.»

Karmøy kommune ved Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen 31.05.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

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

Oppføring av tilbygg og fasadeendring krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a) og c). Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd, og skal behandle søknad om rammetillatelse når søker ønsker det, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd.

Eiendommen er uregulert. Den er omfattet av kommuneplanen for Karmøy kommune vedtatt 16.06.2015, og arealet er avsatt til formålet *annet offentlig formål - eksisterende* i plankartet.

Kommunen har i sitt vedtak oppgitt – og behandlet saken ut ifra at arealformålet er *offentlig tjenesteyting*. Som det vil fremgå av Statsforvalterens vedtak, se eget avsnitt under, anser ikke vi at dette har hatt betydning for vedtakets innhold og er ikke kommet til at dette er en saksbehandlingsfeil som har medført at vedtaket er ugyldig.

Nødvendige dispensasjoner

Tiltaket krever dispensasjon fra byggegrense mot veg og arealformålet offentlig formål - eksisterende i kommuneplanen. Det er gitt begrunnet søknad om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1.



Dispensasjonsvurdering

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, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Hensynet bak arealformålet er å sikre arealer til offentlig bruk. Areal avsatt til *annet offentlig formål* skal benyttes til allmenntilgjengelig formål. Byggegrense mot vei skal blant annet ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner har departementet i tilknytning til pbl. § 19-2 uttalt følgende i 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 kurant 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. Innstramningen 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.»

Statsforvalteren mener at omsøkte tiltak vil bli av en slik størrelse og få et slikt omfang at den vil bli et synlig bygg i området og utgjøre en markant endring i forhold til tidligere. Ansvarlig søker har angitt at tiltakets formål *«vil havne under næring/hotell, bevertning»*. Ved å få 55 soverom vil tiltaket i realiteten være likt et hotell/annen næringsvirksomhet knyttet til overnatting med de praktiske konsekvenser det innebærer og medføre en vesentlig endring av områdets bruk. Hensynet bak arealformålet offentlig formål er å sikre bygg som er til nytte for allmennheten. Dette tiltaket vil ikke ivareta formålet om å ivareta allmennhetens behov, men tvert imot komme til nytte for en bestemt næringsvirksomhet (arbeidsgiver).

Statsforvalteren finner også grunn til å legge vekt på faglige myndigheters uttalelser knyttet til tiltaket, herunder Sektor for samferdsel og utemiljø i kommunen sitt syn om at det er flere forhold ved trafikksituasjonen som tilsier at området bør reguleres, og Gassco sin uttalelse om at økt fortetting anses uheldig.

Tiltaket, slik det er omsøkt, vil etter vår mening innebære at hensynet bak arealformålet vesentlig settes til side. Ettersom det første vilkåret for å gi dispensasjon ikke er innfridd går vi ikke nærmere inn på om det foreligger fordeler med tiltaket som er klart større enn ulempene, ei heller inn i en drøftelse av om vilkårene er oppfylt for å gi dispensasjon fra byggegrense mot veg.



Statsforvalteren kan, som kommunen, ikke se at det foreligger forhold som tilsier at det bør gis midlertidig dispensasjon for tiltaket, jf. pbl. § 19-3, jf. § 19-2. Vi viser til kommunens vurderinger i vedtak av 29.06.2021.

Saksbehandlingsfeil

Kommunen har vurdert saken på bakgrunn av at omsøkte eiendom har arealformålet offentlig tjenesteyting. I arealplankartet til Karmøy kommune er eiendommen satt av til arealformålet annet offentlig formål – eksisterende. Det foreligger dermed en saksbehandlingsfeil ved vedtaket etter fvl. § 41 ved at søknaden er vurdert opp mot feil arealformål.

Statsforvalterens mening er at denne feilen ikke kan ha «*virket bestemmende på vedtakets innhold*», og vedtaket er dermed ikke ugyldig, jf. fvl. § 41. Arealformålene annet offentlig formål og offentlig tjenesteyting er i stor grad overlappende, og hensynet bak begge arealformålene er at områder skal settes av og benyttes til offentlig bruk til nytte for allmennheten. Vi legger i denne sammenhengen vekt på at det er gitt avslag på søknaden.

Statsforvalteren har for øvrig ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 29.06.2021.

Klagen tas ikke til følge.

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

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

Malene Hoås Tyberø
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

DKM AS

ARCHIDEA HAUGESUND AS

DEN EVANGELISK LUTHERSKE FRIKIRKE KARMØY
MENIGHET

Husøyvegen
143

Frisnesvegen 22
Postboks 168

4262 AVALDSNES
4250 KOPERVIK
4299 AVALDSNES