



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Anne-Margrethe Tretli Modalsli, 51568870
anne-margrethe.modalsli@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 53 bnr. 25, Austre Karmøyveg 654, Karmøy kommune - tiltakshaver: Arne Harald Nornes

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om tillatelse til allerede oppført uthus. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 19.07.2022.

Vi viser til kommunens oversendelse av 13.02.2023.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse og dispensasjon fra regulert maksimal utnyttelsesgrad til allerede oppført uthus. Søknaden ble sendt inn etter en ulovlighetsoppfølging av kommunen i 2021. Kommunen innvilget dispensasjon til omsøkt vannhus (teknisk hus), og avsto søknaden om uthus. Det er dette avslaget som er påklaget.

Karmøy kommune fattet 19.07.2022 følgende vedtak administrativt:

«**Vedtak**

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, jf. pbl. § 12-4. Rettsvirkning av reguleringsplan.

Søknaden gjelder allerede oppført vannhus og uthus. Tiltakene er vurdert separat i to vedtak ettersom utfallet i sakene er ulike. Avslaget gjelder omsøkt uthus.

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra tillatt bebygd areal (BYA) og antall bygg jf. reguleringsplan for Dalsneset §§ 8 og 9. En gitt tillatelse anses å uthule reguleringsplanens bestemmelse om BYA og antall bygg på fritidseiendommer, og dermed medføre en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsen. Vedtak om avslag er fattet på denne bakgrunn.»

Vedtaket ble påklaget av Kvala Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver i brev datert 19.08.2022. Klager anfører i det vesentlige at:



- Klager mener kommunen har gitt en annen beskrivelse av hensynet bak bestemmelsen om tillatt BYA da en kontaktet kommunen på forhånd sammenlignet med begrunnelsen i vedtak om avslag.
- Det er urimelig at vannhuset, som nå er godkjent og er felles for flere eiendommer, medregnes når en skal beregne hvor vesentlig BYA er overskredet. Klager mener derfor at BYA må beregnes på bakgrunn av de tre andre bygningene som står på eiendommen.
- Bygningen har ikke noen påvirkning på friluftsliv eller som privatiserende effekt av området.
- Tomten er unik i både størrelse og form. Derfor er det ingen umiddelbar fare for presedens.
- Kommunen har ikke foretatt en konkret vurdering av hvordan det aktuelle tiltaket påvirker de hensyn som bestemmelsene skal ivareta.

Karmøy kommune ved hovedutvalg teknisk og miljø behandlet klagen politisk 17.01.2023 og omgjorde kommunens tidligere vedtak til å innvilge dispensasjonssøknaden.

To av utvalgsmedlemmene anket avgjørelsen inn for formannskapet da de mente at avgjørelsen var ugyldig, jf. reglement for saksbehandling i folkevalgte organer pkt. 7.1.

«7.1. Mindretallsanke Et vedtak fattet etter delegasjon i et hovedutvalg, kan ankes av et mindretall på minst 2 representanter til avgjørelse i formannskapet. Det må stemmes over forslag til anke innen møtets slutt. Formannskapet har myndighet til å behandle mindretallsanke fra hovedutvalg.».

Formannskapet i Karmøy kommune behandlet klagen politisk 06.02.2023 og kom til at hovedutvalg teknisk og miljø sitt vedtak av 17.01.2023 var ugyldig og opphevet det. Klagen fra tiltakshaver ble ikke tatt til følge og formannskapet opprettholdt kommunens vedtak av 19.07.2022.

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 og planstatus

Oppføring av uthus krever 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 ligger innenfor detaljreguleringsplan nr. 187 Dalsneset, Hovdastad vedtatt 14.06.2012 med endring 24.02.2020, og er regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende.

Nødvendige dispensasjoner og dispensasjonsvilkårene

Det følger av reguleringsbestemmelsene i §§ 8 og 9:

«§ 8. I området tillates en frittliggende fritidsbolig pr. tomt, evt. med tilhørende uthus.



§ 9. *Tillatt bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 80m². Når fritidsboligen ligger 100m eller mer fra sjø skal tillatt bebygde areal ikke overstige 100m².»*

Med omsøkt tiltak vil arealutnyttelsen være på 188 m². Dette tilsvarer en overskridelse på 88 %. Tiltaket krever dermed dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 9 om maksimal grad av utnytting. Videre sier § 8 at det kan føres opp en frittliggende fritidsbolig pr. tomt, evt. med tilhørende uthus, og krever dispensasjon også fra denne bestemmelsen. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad.

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

Vurdering av dispensasjon fra regulert maksimal grad av utnytting

Hensikten bak bestemmelser om maksimal grad av utnytting er blant annet å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Grad av utnytting».¹

I forbindelse med vesentlighetsvurderingen uttrykker Sivilombudet i SOM-2011-1167 at arealplanenes utforming reflekterer konkrete vurderinger knyttet til en bred interesseavveining.² Det skal derfor være høy terskel for å gi dispensasjon fra regulert grad av utnytting. Der

¹ https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf

² <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/dispensasjon-fra-regulert-utnyttelsesgrad-2/>



reguleringsplanen ikke lenger er i samsvar med kommunens ønsker, vil en planendring være riktig fremgangsmåte.

Statsforvalteren viser til kommunedirektørens grundige og gode vurdering i innstilling av 27.01.2023 hvor det innledningsvis heter:

«Kommunen har ei plikt til å fatte lovlege vedtak. Denne plikta framgår av forvaltningslova og forarbeider til denne. I hovedutval teknisk og miljø (HTM) vart det den 17.01.2023 fatta eit ugyldig vedtak om å innvilge dispensasjon til eit ulovleg oppført tiltak».

Og vidare:

«Kommunedirektøren vurderar primært at vedtaket er behefta med ein materiell mangel. Vedtaket er ugyldig. Subsidiært vurderar kommunedirektøren at vedtaket er ugyldig då vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) hadde ikkje høve til å gje dispensasjon».

I henhold til reguleringsplanen er det er det satt en maksimal arealutnyttelse på 100 m² på fritidseiendommer. Begrensningen til 100 m² i reguleringsplanen er satt i samsvar med bestemmelsene som gjelder for fritidseiendommer i hele kommunen, jf. kommuneplanens punkt 8.2, c. Bestemmelsen er ikke gjeldende kun for reguleringsplan Dalsneset, men for en større andel av fritidseiendommene i kommunen.

Spørsmålet er altså om hensynene bak bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad blir vesentlig satt til side av omsøkt tiltak. Statsforvalteren viser til kommunedirektørens vurdering og slutter seg til denne:

«Det vil vera ein glidande overgang frå kva som vil vera ei akseptabel overskriding til det som må reknast som vesentleg. Utvalet har akseptert ein utvidelse av arealutnyttelsen frå 100 m2 til 188,1 m2. Dette er det ikkje høve til då omsynet til arealbegrensninga i reguleringsplanen vert vesentlig sett til side. Kommunedirektøren vurderar at ei overskriding på totalt 88% vil vera ei klårt vesentleg tilsidesetting av omsynet bak arealbegrensninga. Sjølv om arealet på vasshuset vert trekt frå vil arealet verta heile 172,9 m2, ei overskriding på nærmare 73 %. Dette vil framleis representera ei vesentleg tilsidesetting av omsynet bak føresegna om arealbegrensning».

Hensynene bak bestemmelsen om maksimale utnyttelsesgrad er vesentlig tilsidesatt. Statsforvalteren finner derfor ikke grunnlag for å vurdere om hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser er vesentlig tilsidesatt.

Begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd må videre være oppfylt for at dispensasjon skal kunne bli innvilget. Det er derfor heller ikke nødvendig å ta stilling til om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltakene 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, vedtar tvangsmulkt eller skriver ut forelegg, jf. pbl. § 32-2.



Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 19.07.2022.

Klagen tas ikke til følge.

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

Med hilsen

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

Anne-Margrethe Tretli Modalsli
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent