



Ny behandling av klage i byggesak – gnr. 70 bnr. 64, Karmøy kommune – tiltakshaver: Eskild Kvala

Kommunens vedtak om avslag på søknad om utbygging er påklaget. Statsforvalteren opphever kommunens og Statsforvalterens tidligere vedtak i saken. Kommunen har vurdert dispensasjon fra feil bestemmelse og må behandle byggesaken på nytt.

Vi viser til varsel om mulig omgjøring av vedtak datert 20.10.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse til oppføring av tilbygg med toalett. Toalettrommet er søkt plassert på sørsiden av naustet, vendt bort fra strandsonen.

Det kom ikke inn noen nabomerknader mot søknaden. Statsforvalteren i Rogaland har i brev datert frarådet at det blir gitt dispensasjon.

Karmøy kommune fattet 04.11.2021 følgende vedtak:

«Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2, 1-8. Søknaden gjelder tilbygg med WC.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Bygningen vil åpne opp for utvidet bruk utover funksjon som naust og gi presedens i strandsonen og berørt myndighet fraråder dispensasjon. Vilåårene for dispensasjon anses ikke ivaretatt, jf videre saksutredning.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter delegert myndighet tildelt sektoren.»

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 25.11.2021. Karmøy kommune behandlet klagen 15.03.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.



Statsforvalteren behandlet klagen i vårt vedtak av 13.06.2022. Vi stadfestet her kommunens avslag, men med den begrunnelse at hensynene bak vilkåret i vedtaket av 03.05.2018 om at det ikke skulle legges inn vann og avløp, ble vesentlig tilsidesatt.

Sivilombudet bad om å få oversendt dokumentene i saken i brev datert 29.09.2022. På bakgrunn av denne forespørselen ble det oppdaget at det kunne hefte en rettslig feil ved vårt vedtak, og vi varslet derfor mulig omgjøring av eget vedtak i brev datert 20.10.2022.

Det har ikke kommet inn merknader til varselet om omgjøring.

Statsforvalteren viser ellers til sakens dokumenter og forutsetter at sakens faktiske side er kjent.

Statsforvalterens vurdering

Det fremgår av forvaltningsloven (fvl.) § 35 første ledd bokstav c at et forvaltningsorgan «kan» omgjøre sitt eget vedtak dersom «vedtaket må anses ugyldig». I vedtaket av 13.06.2022 vurderte vi dispensasjon fra vilkår, noe det ikke er adgang til, jf. SOM-2015-2090.¹ Det hefter dermed en rettslig feil ved vårt vedtak som gjør at vedtaket må anses ugyldig. Statsforvalteren vil på denne bakgrunn behandle klagesaken på nytt.

Søknadsplikt og planstatus

Oppføring av tilbygg 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 kommuneplanen, vedtatt 16.06.2015, vist med arealformålet *boligbebyggelse - nåværende*.

Tiltaket krever dispensasjon

Det går frem av kommuneplanen punkt 8.1 bokstav a at det innenfor arealer avsatt til byggeområder for boliger, ikke kan oppføres «[b]ebyggelse med tilhørende innhegning ... nærmere sjø enn 50 meter». Siden omsøkte tiltak vil være plassert mindre enn 50 meter fra strandlinjen, krever det dispensasjon fra kommuneplanens byggegrense mot sjø, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd.

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 04.11.2021

Kommunen har i vedtaket av 04.11.2021 vurdert dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd. Når det er fastsatt annen byggegrense mot sjø i plan, er det etter pbl. § 1-8 tredje ledd imidlertid denne byggegrensen som gjelder – og ikke byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd. Kommunen har derfor vurdert omsøkt tiltak opp mot feil byggegrense mot sjø.

Statsforvalteren ser det slik at dispensasjon fra byggegrense mot sjø som er fastsatt i plan, i utgangspunktet kan aktualisere andre hensyn og gi grunnlag for en annen vektning enn dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd, se i denne retning SOM-2018-4012.² Sivilombudet har videre i SOM-2011-1557-2 lagt til grunn at Statsforvalteren som klageinstans «bør være tilbakeholden med å treffe et nytt vedtak ut fra andre rettslige grunnlag og andre typer vurderinger enn førsteinstansen».

¹ <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/adgangen-til-a-dispensere-fra-vilkar-i-et-dispensasjonsvedtak/>

² <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/manglende-soknad-om-dispensasjon-fra-kommuneplanens-byggegrense-i-strandsonen/>



Statsforvalteren finner det på denne bakgrunn hensiktsmessig å oppheve kommunens vedtak av 04.11.2021 i sin helhet og hjemvise saken til fornyet behandling i kommunen, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Statsforvalteren vil understreke at vi med dette ikke har ment å legge føringer for hva som bør være utfallet av kommunens fornyede behandling av saken.

Vedtak:

Statsforvalteren opphever vårt vedtak av 13.06.2022 og opphever samtidig kommunens vedtak av 04.11.2021 i sin helhet. Byggesaken hjemvises til ny behandling i kommunen, jf. merknadene ovenfor.

Avgjørelsen om å oppheve Statsforvalterens vedtak av 13.06.2022 kan bli påklaget til Kommunal- og distriktsdepartementet innen 3 uker fra klager har mottatt brevet, jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage skal sendes til Statsforvalteren i Rogaland.

Erik Thomsen (e.f.)
seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Sivilombudet	Postboks 3 Sentrum	0101	Oslo
--------------	--------------------	------	------

Adresseliste:

Karmøy kommune	Postboks 167	4291	KOPERVIK
KVALA ARKITEKTER AS	Vestheimvegen 49	4250	KOPERVIK
Eskild Kvala	Vestre Karmøyveg 51 A	4250	KOPERVIK