



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Knut Ragnar Slettebø, 51568951
knut.slettebo@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 149 bnr. 111, Karmøy kommune - tiltakshaver: Hus28 Prosjekt AS

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om tillatelse og dispensasjon til å anlegge private vann- og avløpsledninger på vilkår. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 28.03.2023.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse til å anlegge private vann- og avløpsledninger. Det er i den forbindelse søkt om dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven.

Det har kommet inn to nabomerknader mot søknaden.

Karmøy kommune fattet 17.11. 2022 følgende vedtak administrativt:

«Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 er gitt med hjemmel i pbl. §19-2. Det knyttes vilkår til dispensasjon.

Det knyttes også vilkår til plasseringen.

Følgende tiltak er godkjent:

- Private vann- og avløpsledninger i atkomstveg.*

Vilkår

- Før arbeidene starter skal naboenes hus og hagemurer besiktiges. Det skal utarbeides skriftlig rapport.*
- Det skal monteres rystelsesmålere på nabohusene i hele anleggsperioden.*



- *Åpen grøft skal sikres med byggegjerde.*
- *Nabohusene skal sikres gangveg i hele byggeperioden.*
- *Midlertidigparkering for naboene må anlegges utenfor offentlig veg. Det tillates ikke parkering langs Spannavegen.*
- *Vilkår i gravetillatelse fra Rogaland fylkeskommune skal følges.*
- *Dersom det kreves sprenging, skal det sendes inn ansvarserklæringer for sprengningsarbeider i korrekt tiltaksklasse.*

Før det kan gis ferdigattest for anlegget skal følgende vilkår være oppfylt:

- *Veg skal være asfaltert*

[...]»

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver ved Leiv Kristian Økland i brev datert 08.12.2022. Klager anfører i det vesentlige at vilkårene med krav om rystelsesmåling, midlertidig parkering, ansvarserklæring og asfaltering av veg både mangler hjemmel og er uforholdsmessige.

Karmøy kommune ved *Hovedutvalg teknisk og miljø* behandlet klagen politisk 21.03.2023 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. forvaltningsloven (fvl.) kapittel VI og plan- og bygningsloven § 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.

Søknadsplikt og planstatus

Etablering av vann- og avløpsledninger er et søknadspliktig tiltak 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 for Karmøy, vedtatt 16.06.2015, korrigert 19.02.2019, avsatt til *Boligbebyggelse* - nåværende.

Vurdering av vilkårene

Saken her gjelder klage fra tiltakshaver på vilkår som ble stilt i kommunens vedtak av 17.11.2022, der det ble gitt tillatelse og dispensasjon til å anlegge private vann- og avløpsledninger i atkomstveg.

Vilkåret om ansvarserklæring for sprengningsarbeid stiller etter Statsforvalterens vurdering ikke krav til tiltakshaver som går ut over de som fremgår av plan- og bygningslovgivningen. Dette vilkåret må altså anses som et såkalt uegentlig vilkår, og Statsforvalteren ser det da ikke nødvendig å drøfte vilkåret nærmere.



Som hjemmel for å stille de påklagede vilkårene har kommunen vist til pbl. § 19-2 første ledd, hvor det fremgår at «[d]et kan settes vilkår for dispensasjonen». Saken reiser på denne bakgrunn spørsmål om etablering av vann- og avløpsledningene det er søkt om, krever dispensasjon.

Det fremgår av pbl. § 29-4 andre ledd at «byggverk» ikke skal ha en avstand fra nabogrense på under fire meter. Private vann- og avløpsledninger vil være en type anlegg som faller inn under ordlyden «byggverk», og som derfor i utgangspunktet er omfattet av avstandskravet. Dette gjelder selv om tiltaket er nedgravd, jf. Kommunal- og regionaldepartementets uttalelse med referanse 13/1178-2.¹

Siden de materielle reglene i plan- og bygningsloven gjelder så langt de passer for konstruksjoner og anlegg, jf. pbl. § 30-4 første ledd, vil kommunen imidlertid kunne avgjøre at avstandskravet ikke kommer til anvendelse der hensynene bak avstandskravet ikke er til stede, jf. samme sted.

Kommunens vurdering av hvilke tiltak som passer inn under pbl. § 29-4, vil være underlagt et fritt skjønn som Statsforvalteren av hensyn til det kommunale selvstyret skal være tilbakeholden med å overprøve, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Kommunen har i denne saken vurdert det slik at hensynene bak pbl. § 29-4 andre ledd er til stede, og at avstandskravet derfor kommer til anvendelse på de omsøkte vann- og avløpsledningene.

Kommunen viser til følgende konkrete ulemper:

«Ulempene er at tiltaket må legges nært eiendomsgrensene til naboene, som har både murer og boliger tett inntil grøfta. I anleggsperioden er dette sårbart, og ved eventuelle senere vedlikeholdsarbeider.»

Statsforvalteren har ikke vesentlige innvendinger til kommunens vurdering av tiltakets konsekvenser for nabo. Vi slutter oss til kommunens vurdering om at omsøkt tiltak passer inn under pbl. § 29-4, slik at avstandskravet kommer til anvendelse i saken.

Siden tiltakshaver har søkt om å plassere vann- og avløpsledningene mindre enn fire meter fra nabogrensen, er tiltaket i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd. For at tiltaket skal kunne tillates, vil det da være nødvendig at kommunen enten godkjenner tiltakets plassering i medhold av pbl. § 29-4 tredje ledd eller at kommunen gir dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Kommunen har i denne saken gitt dispensasjon etter pbl. § 19-2, og det kan da stilles vilkår i medhold av pbl. § 19-2 første ledd andre punktum.

Skrankene for kommunens adgang til å sette vilkår fremgår av den alminnelige vilkårsloven. Vilkår må for det første være saklige. I dette ligger det et krav om at vilkår må ligge innenfor rammene av de hensyn loven skal ivareta, og at de må ha en naturlig sammenheng med dispensasjonen. For det andre må vilkår ikke være uforholdsmessig tyngende.

Statsforvalteren vurderer det slik at de påklagede vilkårene er saklige og forholdsmessige. Vi viser til at vilkårene ivaretar interessene til naboene og er ment å avbøte konkrete ulemper som oppstår som en følge av at det blir anlagt vann- og avløpsledninger tett på naboeiendommene. Selv om det er knyttet visse kostnader for tiltakshaver til vilkårene, er det etter Statsforvalterens syn en rimelig balanse mellom vilkårene som er satt og tiltaket det er gitt tillatelse til.

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-29-4-plassering-av-septiktank---tolking/id747566/>



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

Statsforvalteren har lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak.

Klagen tas ikke til følge.

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

Svein Undheim (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Johan Hjelmaas	Spannavegen 425	5542	KARMSUND
Fredrik Meyer Vangsnes	Spannavegen 429	5542	Karmsund
HUS28 PROSJEKT AS	Longhammarvegen 15	5536	HAUGESUND
HUS28 AS	Longhammarvegen 15	5536	HAUGESUND