



KARMØY KOMMUNE

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Odd-Arild Holen, 51568714

[Odd-arild.holen@statsforvalteren.no](mailto:Odd-arild.holen@statsforvalteren.no)

## Ny behandling av klage på byggesak - gnr. 85, bnr. 39, Kong Augvalds veg 20, Karmøy kommune - tiltakshaver: Øyvind Grinde

**Statsforvalteren omgjør eget vedtak av 06.09.2022 slik at Karmøy kommunes vedtak av 12.05.2022 oppheves og må til ny behandling i kommunen.**

Vi viser til Statsforvalterens vedtak datert 06.09.2022 hvor vi stadfestet Karmøy kommunes vedtak datert 12.05.2022.

### Sakens bakgrunn

Etter klage fra tiltakshaver stadfestet Statsforvalteren Karmøy kommunes vedtak av 12.05.2022 om å avslå søknad om endret terreng og etasjehøyder på bolig i tidligere gitt rammetillatelse. Tiltakshaver klaget deretter saken inn til Sivilombudet. Statsforvalteren ga utsatt iverksetting av vedtaket frem til Sivilombudet fikk behandlet saken.

I brev datert 12.07.2023 har Sivilombudet kommet til at Statsforvalteren ikke fullt ut har gjort de vurderinger plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd første setning gir anvisning på, og ikke i tilstrekkelig grad har redegjort for hvordan hensynet til det kommunale selvstyret er vektlagt i Statsforvalterens prøving av kommunens skjønnsutøvelse.

Statsforvalteren har i brev datert 07.08.2023 varslet om mulig omgjøring av eget vedtak og bedt om at eventuelle merknader sendes inn innen 21.08.2023.

Vi viser til sakens dokumenter for ytterlig redegjørelse

### Statsforvalterens vurdering

Hjemmel for eventuell omgjøring av vedtaket vil i dette tilfelle være forvaltningsloven (fvl) § 35 første ledd bokstav c), det vil si dersom Statsforvalterens vedtak er å anse som ugyldig.

De omsøkte endringene i etasjehøyder gjør at boligens maksimale kotehøyde blir 0,47 m høyere enn hva som fremgikk av de godkjente tegningene, og krever at kommunen må gjøre en ny vurdering av



boligens høyde og høydeplassering etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 første ledd første punktum som lyder:

*«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt.»*

For hva gjelder de omsøkte endringene av terreng, går det frem av pbl. § 30-4 annet ledd første punktum at *«Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng»*. Bestemmelsen må leses i sammenheng med pbl. § 29-4. Isolert sett er de omsøkte terrengendringene så små at de ville vært unntatt søknadsplikt i seg selv jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav f nr. 7. Terrengendringene må for øvrig ses i sammenheng med den omsøkte boligen ettersom terrengendringene vil påvirke høydemålingene av boligen. Terrengendringene må dermed byggesaksbehandles.

Det er på det rene at dersom de omsøkte endringene i terreng godkjennes, vil også endringene i boligen være innenfor kommuneplanens høydebegrensning på 8 m. Når byggehøyder er i tråd med plan, er det kun dersom omsøkt høyde/plassering medfører kvalifiserte ulemper at kommunen kan kreve annen høyde/plassering. I rundskriv H8-15 pkt. 3.2.3 går følgende frem:

*«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.»*

Statsforvalteren legger til grunn at også for godkjenning av terreng etter pbl. § 30-4 annet ledd, vil det være krav om kvalifiserte ulemper for at kommunen skal kunne kreve annet enn hva som er omsøkt, dersom terrengendringen ikke ellers er i strid med plan/lov. Vi viser her til kommentarer til plan- og bygningsloven av Innjord og Zimmermann (2020) s. 949 hvor det fremgår at bestemmelsen *«ses som et motstykke til bestemmelsen i § 29-4 første ledd»*<sup>1</sup>.

Fastsettelse av høyde og form på terreng og byggverkets høyde og plassering skjer etter kommunens frie skjønn. Dette innebærer at avgjørelsen av om hvorvidt det foreligger kvalifiserte ulemper også gjøres etter fritt skjønn.

Det er på det rene at det er kommunen som avgjør arealbruken og som gjennom planer vedtar byggehøyder. Dette er en del av det lokale selvstyret. Å godkjenne høyde og plassering, som er i tråd med plan, er også beslutninger som gjelder lokale forhold og der lokalkunnskap vil kunne være viktig, jf. pbl. § 29-4 første ledd. Denne nærmere fastsettelsen blir gjort etter kommunens frie skjønn, og Statsforvalteren finner det riktig å i utgangspunktet legge stor vekt på kommunens vurderinger, nettopp fordi det gjelder lokale forhold der kommunene bør ha en viss frihet. Dersom kommunen mener at høye bygninger bør legges lavt i terrenget, er dette noe Statsforvalteren vektlegger når høyde og plassering skal avgjøres etter pbl. § 29-4 første ledd.

---

<sup>1</sup> <https://min.rechtsdata.no/Dokument/gPLBLz2DKOMz5F2020z5FS949>





Kommunens frie skjønn kan likevel ikke gå lenger enn hva regelverket åpner for, og det er uansett et krav om at det må foreligge kvalifiserte ulemper for at kommunen kan kreve annen plassering. Kommunen kan følgelig ikke automatisk kreve lav høydeplassering kun fordi en bygning er høy. Det må foreligge kvalifiserte ulemper ved det konkrete tiltaket. Statsforvalteren vil derfor nå gjøre en ny vurdering av fordeler og ulemper med de omsøkte endringene.

Tiltakshaver har skrevet følgende om terrenghevingen:

*«Vi ser det som naturlig å følge stigningen ved å fylle inntil husveggen vår. [...] Hvis vi ikke følger stigningen til vegen blir det en smal stripe langs huset som er flat og som ikke fremstår som naturlig.»*

Følgende bilder er vedlagt:



Fra disse bildene er Statsforvalteren langt på vei enig med tiltakshaver. Det vil fremstå naturlig å fylle inntil bolig slik at det ikke blir en smal stripe med lavere terreng langs husveggene. I tillegg til å være en estetisk bedre løsning, vil det gi bedre funksjonelle utearealer om det ikke er slik nivåforskjell langs boligen. Statsforvalteren kan ikke se at terrenghevingen isolert har ulemper. Når heving av utearealer ses i sammenheng med heving av bolig, blir likevel saken annerledes da terrengendringen gjør at høyde av bolig vil måles fra et høyere punkt.

Kommunen har vist til at heving av terreng og bolig bidrar til ulemper for naboer utover hva de må påregne i et sentrumsnært boligområde. Det er også vist til at uten heving av terreng, ville boligen ha vært 8,47 m høy, som er 0,47 m høyere enn kommuneplanen tillater. Statsforvalteren er enig i at visse ulemper generelt vil bli større jo høyere en bygning er med tanke på utsikt og skygge. Spørsmålet er om denne konkrete bygningen og plasseringen gir kvalifiserte ulemper for de konkrete omgivelsene.

Tiltakshaver har vist til at boligen har en langt lavere grunnflate enn kommuneplanens maksimale grense, (20% BYA mot kommuneplanens tillatte 40%) slik at boligen vil ta mindre utsikt og skape mindre skygge. Statsforvalteren er på generelt grunnlag enig i at ulempene med stor byggehøyde vil reduseres ved lavere grunnflate. Videre har tiltakshaver anført at boligen har tilstrekkelig avstand til nabogrenser og at den økte høyden ikke vil gi særlige ulemper. Statsforvalteren er enig i at avstandskravene til nabogrense som fremgår i pbl. § 29-4 annet ledd er oppfylt dersom terrengendringer godkjennes.



Vi finner etter dette at Statsforvalteren fortsatt er i tvil om hvorvidt omsøkt høyde og plassering gir kvalifiserte ulemper. Kommunen har i liten grad vist til hvilke konkrete ulemper tiltaket gir. Det er ikke vist til skyggeillustrasjoner som viser at tiltaket vil skape store ulemper for solforhold, og det er heller ikke illustrert siktlinjer eller vedlagt bilder som viser store ulemper for utsikten, eller at tiltaket ellers er svært dårlig tilpasset omgivelsene. I mangel på dette finner Statsforvalteren at saken ikke er godt nok opplyst. Det er ikke usannsynlig at sakens manglende opplysning har virket bestemmende på vårt vedtak av 06.09.2022, og vi vurderer derfor dette som ugyldig. Av samme årsak vurderer vi også kommunens vedtak av 12.05.2022 som ugyldig. Statsforvalteren kan ikke se at det gjør seg gjeldende noen hensyn som taler mot at de ugyldige vedtakene omgjøres i denne saken. Kommunen må etter dette behandle saken på ny.

### **Vedtak**

**Statsforvalteren har etter en ny gjennomgang av saken kommet til at vårt vedtak av 06.09.2022 må anses ugyldig. Vedtaket omgjøres med hjemmel i fvl. § 35 første ledd bokstav c), slik at Karmøy kommunes vedtak av 12.05.2022 oppheves.**

**Kommunen må etter dette behandle tiltakshavers endringssøknad på ny.**

Vi gjør oppmerksom på at det etter fvl. § 36 kan være adgang til å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader for å få vedtaket endret. Et krav om å få dekket sakskostnader må som hovedregel settes frem innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Kravet skal rettes til Statsforvalteren.

Vedtaket kan påklages til Kommunal- og distriktsdepartementet innen 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage skal sendes til Statsforvalteren i Rogaland.

Med hilsen

Bent Høie (e.f.)  
statsforvalter

Monica Nessa  
avdelingsdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

KVALA ARKITEKTER AS  
HEREID HUS AS  
SIVILOMBUDET STORTINGETS OMBUD FOR KONTROLL  
MED FORVALTNINGEN  
Øyvind Grinde

|                  |      |           |
|------------------|------|-----------|
| Vestheimvegen 49 | 4250 | KOPERVIK  |
| Postboks 33      | 4299 | AVALDSNES |
| Postboks 3       | 0101 | OSLO      |
| Sentrum          |      |           |
| Rehaugvegen 21   | 4262 | AVALDSNES |