



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Tor Magne Grønnestad, 51568947
tor.magne.gronnestad@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 148 bnr. 289, Dovafjellsvegen 7, Karmøy kommune - tiltakshaver: Tommy Frilund

Ansvarlig søker har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om på- og ombygging av enebolig. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 10.05.2023.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om på- og ombygging av enebolig slik at boligen får flatt tak i stedet for saltak slik den har i dag. Det er i den forbindelse søkt om dispensasjon fra regulert gesimshøyde.

Det har kommet inn to nabomerknader mot søknaden, hvor det pekes på at tiltaket er i strid med reguleringsplanen, at tiltaket avviker vesentlig fra områdets karakter, tap av sollys og utsikt.

Karmøy kommune fattet 05.01.2023 følgende vedtak administrativt:

«Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4, om virkning av reguleringsplan, herunder gesimshøyde.

Søknaden gjelder på- og ombygging av en enebolig.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra regulert gesimshøyde.

Det foreligger merknader til søknaden. Merknader tas til følge.

Dispensasjon fra regulert gesimshøyde vil endre strøkets karakter og hensynet bak bestemmelsen settes vesentlig til side. Søknad om dispensasjon avslås derfor, og det kan ikke gis tillatelser til tiltaket.»

Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker. Klager anfører i det vesentlige at bebyggelsen i området ikke er ensartet, men at den består av variert bebyggelse med slake og bratte saltak med og uten ark, valmtak og flatt tak, som har én til tre etasjer. Klager viser også til en mindre endring av



reguleringsplanen gjort på naboeiendom i 2015, og anfører at de samme vurderinger må gjelde i nærværende sak. Det er også anført at nevnte naboeiendom også utgjør en del av bebyggelsesstrukturen i området. Lys og luft mellom bygninger er ifølge klager ivaretatt på grunn av store tomter og bebyggelse plassert hovedsakelig mer enn fire meter fra eiendomsgrensene. Klager skriver også at tiltaket vil ha en positiv miljøeffekt ved at levetiden til eksisterende bygning forlenges.

Karmøy kommune v/ Hovedutvalg teknisk og miljø («HTM») behandlet klagen politisk 13.06.2023 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

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

Påbygging av bolig 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 ligger innenfor reguleringsplan 502 for Norheimskogen, vedtatt 02.07.1968, og er regulert til boligbebyggelse.

Nødvendige dispensasjoner

Det er søkt om påbygg til boligen, slik at taket endres fra saltak til flatt tak. Ifølge sakens opplysninger vil boligen etter dette få en gesimshøyde målt til 8,7 meter. Følgende fremgår av reguleringsbestemmelsene § 7:

«Gesimshøyden skal ikke overstige 4,25 m for hus med takvinkel over 30 grader målt fra det tilgrensende terrengs høyeste punkt. For hus med takvinkel under 30 grader skal takhøyden ikke overskride 3,5 m.»

Omsøkt tiltak overskrider regulert gesimshøyde for hus med takvinkel under 30 grader, og krever derfor dispensasjon fra nevnte reguleringsbestemmelse.

Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad.

Dispensasjonsvilkårene

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, 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»-skjønnet 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 kulant 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. Innstrammingen 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 uttalelse 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.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 7

Hensynet bak bestemmelser om høyde er å sikre mer enhetlig bebyggelse i et område, og ivaretar hensyn til lys, luft, rom og utsikt.

Kommunen har vurdert følgende i sitt vedtak av 05.01.2023:

«Norheimskogen har en detaljert oppskrift på hvor det tillates bratte tak og hvor det tillates slake tak og hvilke høyder som tillates. Det er derfor en gjennomtenkt plan, med hensyn til strøkskarakter. Noe av bakgrunnen for dette har vært å sikre gode utsikts- og lysforhold for alle. I tillegg gir det området et rolig, ryddig og dempet preg.

Omsøkte bolig vil få en sokkeletasje og to fulle etasjer. Dette vil være noe annet enn omkringliggende bebyggelse. Det vil bli en mer ruvende og massiv bygning enn resten av husene i nabolaget. Gesimshøyden vil bli ca. en meter høyere enn eksisterende møne, og dette gir en god økning i volum. Bygningen vil helt klart framstå som stor i forhold til nabohusene. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig satt til side og dispensasjon kan ikke gis.»

I saksframlegget som lå til grunn for utvalgets behandling 13.06.2023 har kommunen vist til at omsøkt tiltak ikke kan sammenlignes med gnr. 148 bnr. 521, ettersom nevnte eiendom er omfattet av en egen reguleringsplan (502-5 for Norheimskogen) og er prosjektert i tråd med denne.

Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering, og viser til at det i reguleringsbestemmelsene § 7 fremgår tydelig at gesimshøyden ikke skal overskride 3,5 meter for hus med takvinkel under 30 grader. Omsøkt tiltak har en høyde på 8,7 meter, og utgjør derfor en overskridelse av regulert byggehøyde med 5,2 meter. At dagens tiltak har en mønehøyde på 7,7 meter, er uten betydning for vurderingen her, ettersom eksisterende bolig er oppført med saltak og ikke flatt tak slik det nå søkes om. Tiltaket vil etter Statsforvalterens vurdering få et ruvende uttrykk, og et volum som blir mer dominerende enn øvrig bebyggelse i området. Statsforvalteren finner etter dette at hensynene bak bestemmelsen om byggehøyde vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.



Hensynene bak regulert byggehøyde er vesentlig tilsidesatt. Statsforvalteren finner derfor ikke grunn til å vurdere om hensynet i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale og regionale interesser er vesentlig tilsidesatt.

Begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd må 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.

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

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 05.01.2023.

Klagen tas ikke til følge.

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

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

Tor Magne Grønnestad
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Arne Risanger	Kvitabergvegen 8	5542	KARMSUND
Leiv Helge Kaldheim	Kvitabergvegen 6	5542	Karmsund
Tommy Frilund	Dovafjellsvegen 7	5542	KARMSUND
KVALA ARKITEKTER AS	Vestheimvegen 49	4250	KOPERVIK