



Saksbehandler: Åsne Klokkestuen Odéen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
002/24	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.01.2024

Gnr. 53/33 - vedtak i klagesak - dispensasjon - Bod - Austre Karmøyveg 664

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1687/23.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.01.2024:

Behandling:

Utsettelsesforslag, foreslått av Emilia I. H. Gustavsen, Høyre

Foreslår at saken utsettes for felles befarings.

Gustavsens (H) utsettelsesforslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap, SV, MDG)

HTM- 002/24 Vedtak:

Saken utsettes for befarings.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

Saken gjelder klage på avslag på dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 jf. kommuneplanens pkt. 1.1 om plankrav til oppføring av tiltak i områder regulert til fremtidig fritidsbebyggelse.

Kvala Arkitekter søkte den 12.09.2023 på vegne av tiltakshaver om dispensasjon for å kunne plassere en bod på 20 m² 50 meter fra fritidsboligen på eiendommen gnr. 53 bnr. 33 og én meter fra grensen til fritidseiendommen med gnr. 53, bnr. 74. Tiltakshaver eier begge eiendommene og har fått pålegg om å rive flere boder på gnr. 53, bnr. 74 grunnet overskridelse av utnyttelsesgrad på denne eiendommen. Den ene av bodene som tiltakshaver er pålagt å rive ønskes derfor flyttet

til fritidseiendommen med gnr. 53, bnr. 33. Denne er uregulert og det er derfor krav til reguleringsplan for å gjennomføre tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 på denne.

Kommunen vurderte at vilkår for å kunne gi dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 1.1 ikke var oppfylt og gav derfor avslag på søknaden den 24.11.2023

Klage

Klage ble innsendt den 11.12.2023 av Kvala Arkitekter. Klagen er rettidig. Klager har følgende anførsler i saken:

- Krav om regulering er uproporsjonalt og unødvendig.
- Tiltaket er så lite i størrelse at det på en annen tomt ville vært unntatt søknadsplikt og nabovarsling.
- Kan heller ikke si at en dispensasjon vil legge føringer for en eventuell fremtidig planprosess for eiendommen.
- Det er ikke gjort noen konkret vurdering av hvordan tiltaket påvirker omgivelsene.
- Virker som at hovedårsak er fare for presedens jf. pbl. §19-2, første ledd, ikke at hensynet bak bestemmelsen om plankrav er vesentlig tilsidesatt (§ 19-2, andre ledd).
- Viser til at søknaden ble sendt til uttale og at kommunen da må ha tenkt å gi dispensasjon, men at en har snudd etter uttalene fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren.

Klagen er vedlagt i sin helhet.

Uttale Statsforvalteren i Rogaland

«Vi anbefaler at kommunen vurderer BYA på tomten før man tillater ny oppføring av bebyggelse. Vi fraråder at kommunen gir dispensasjon med nåværende kunnskapsgrunnlag.»

Uttale Rogaland Fylkeskommune

«Å gi dispensasjon til å flytte boden utenfor regulert område grunnet overskredet BYA på regulert tomt kan gi uheldige føringer for lignende saker. Fylkesdirektøren råder kommunen til å vurdere utnyttelse på gnr 53 bnr 74 fremfor å gi dispensasjon til flytting av bod til gnr 53 bnr 33.»

Begge uttalelsene er vedlagt klagesaken.

Vurdering av klagen

Etter plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd, første punkt, kan det gis dispensasjon fra reguleringsplan dersom «hensynene bak bestemmelsen det disponeres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre er det et vilkår etter andre punkt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen skal kunne vurdere å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2, første ledd.

Hovedregelen er at arealstyring i en kommune skal skje gjennom arealplanlegging. Dispensasjonsbestemmelsen etter pbl. § 19-2 er ett unntak fra denne hovedregelen og er ment til å fungere som en sikkerhetsventil der bestemmelser i lov eller plan rammer mot sin hensikt i konkrete enkeltsaker. Videre følger det av § 19-2 at kommunen «kan» gi dispensasjon dersom vilkårene er oppfylt. Dispensasjon er ikke noe tiltakshaver har krav på selv om de øvrige vilkårene

for å gi en dispensasjon er oppfylt.

Eiendommen er avsatt som fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Av kommuneplan punkt 1.1. følger det at det er krav til reguleringsplan for tiltak som utføres på eiendommer avsatt til fremtidig bebyggelse.

Hensikten med kravet til reguleringsplan er å sikre en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket.

Klager viser til at en dispensasjon ikke vil legge føringer for en eventuell fremtidig planprosess for eiendommen. Etter vårt syn kan imidlertid ikke dette tillegges for stor vekt. Fritidseiendommen 53/33 er på over 19 dekar og store deler av eiendommen er innenfor 100 meters beltet til sjø. Eiendommen grenser også til fylkesveg. Kommunen mener derfor at det ikke bør settes opp nye bygninger på eiendommen uten at en har en reguleringsplan og mer konkrete planbestemmelser å forholde seg til.

Boden søkes oppført ca. 50 meter fra fritidsboligen på 53/33. For fritidseiendommer uten plankrav følger det av kommuneplanen punkt 8.2 c at det kan oppføres «inntil to enheter på eiendommen med inntil 8 meters avstand». Det strider mot allmenn rettsfølelse at ikke det samme kravet skal gjelde for en fritidseiendom med krav til reguleringsplan. Kommunen mener også dette tilsier at en skal stille krav til regulering og at dette ikke er uproporsjonalt selv om boden i seg selv er et mindre tiltak.

Kommunen vurderer derfor at en dispensasjon til å sette opp bod uten at eiendommen er regulert «vesentlig» tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen om plankrav i kommunedelplanens pkt. 1.1.

Kommunen vurderer at boden som søkes oppsatt på 53/33 vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene om plankrav i kommuneplanens pkt. 1.1. Vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter pbl. § 19-2, andre ledd, andre punkt foretas derfor subsidiært.

I forarbeidene til pbl. § 19-2 (Ot. prp. nr. 32 (2007-2009) s. 242) framgår det at det skal «foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.»

Som nevnt under vurderingen over vil en dispensasjon etter kommunens syn vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsene om krav til reguleringsplan for tiltak på uregulert fritidseiendom. En dispensasjon som svekker plangrunnlaget vil utgjøre en betydelig ulempe for kommunen. Med den omsøkte plasseringen strider også tiltaket mot hensikten med å ha en fastsatt utnyttelsesgrad på 100 m² på fritidseiendommer i kommunen. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er ønsket om å ha luft og vegetasjon mellom eiendommene og at bygningsmassen skal være spredd og lite dominerende. Bodene, som ønskes plassert én meter over eiendomsgrensen, knyttes naturlig til tiltakshavers fritidsbolig på 53/74 og gir inntrykk av å bidra til å øke de bebygde arealene på denne eiendommen.

Fordelene ved å gi dispensasjon er tiltakshavers alene som slipper kostnaden ved en reguleringsprosess for å få satt opp boden. Det er imidlertid ikke den enkelte tiltakshavers interesser som skal hensyntas i en dispensasjonsvurdering, men areal- og ressursdisponeringshensyn. For fritidseiendommen 53/33 kan det ikke sies å være noen fordel at det plasseres en bod 50 meter fra selve fritidsboligen. Kommunen ser at det kan være positivt for

fritidseiendommen å få bygget en ny bod, men det er da naturlig at boden bygges i tilknytning til den eksisterende fritidsboligen på 53/33, i tråd med kommuneplanens punkt 8.2 c. De samme argumentene kan imidlertid ikke sies å gjelde for en plassering 50 meter fra fritidsboligen og én meter fra grensen til naboeiendommen. Med planlagt plassering, ser det ut til at en først og fremst forsøker å omgå reglene om utnyttelsesgrad for naboeiendommen som også eies av tiltakshaver.

Klager viser til at tiltaket er så lite i størrelse at det på en annen tomt ville vært unntatt søknadsplikt og nabovarsling. Kommunen er ikke uenig i dette, men bemerker at for at en bod skal kunne være unntatt søknadsplikt etter Byggesaksforskriften § 4-1, må den være i tråd med plan og øvrig regelverk. Dette er ikke tilfellet i denne saken.

Klager mener videre at kommunen har snudd etter at de har sendt saken til uttale til Fylkeskommunen og Statsforvalteren. I oversendelsesbrevet framgår det at kommunen vurderte avslag, men ikke var helt sikre og derfor avventet uttale fra regionale myndigheter før en tok en endelig beslutning.

Subsidiær konklusjon er at fordelene ved å gi dispensasjon fra kravet til reguleringsplan i kommuneplanens pkt. 1.1 ikke er større enn ulempene i denne saken.

Kommunen vurderer at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl. § 19-2, andre ledd, første og andre punktum ikke er oppfylt og at det derfor ikke «kan» gis dispensasjon fra kravet til reguleringsplan etter pbl. § 19-2, første ledd.

Klager mener det virker som at hovedårsaken til avslaget er faren for presedens og ikke at hensynet bak bestemmelsen om plankrav er vesentlig tilsidesatt. Kommunen er ikke enig med klager i dette, men ønsker likevel å bemerke at det vil være svært uheldig å gi dispensasjon fra kravet til reguleringsplan for å flytte omsøkt bod fra 53/74 til 53/33. Det kan gi uheldige føringer dersom en gir dispensasjon for å flytte en bod fra en regulert fritidseiendom rett over eiendomsgrensen til uregulert område for å omgå tillatt utnyttelsesgrad på den regulerte fritidseiendommen.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Vi kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som endrer vurderingen som er gjort i vedtaket av 24.11.2023.

Kommunalsjef teknisk vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens pkt. 1.1 ikke er oppfylt. På bakgrunn av dette opprettholdes vedtak om å avslå dispensasjon fra plankrav jf. pbl. § 19-2.

Vedlegg:

Gnr. 53, bnr. 33 - Klage på avslag

Avslag - Dispensasjonsvedtak - Bod - gnr. 53 bnr. 33 - Austre Karmøyveg 664

Flyfoto-Reguleringsplankart_revA

Gnr. 53, bnr. 33 - Tilbakemelding til varsel om avslag

Varsel om avslag - Gnr. 53, bnr. 33 - Dispensasjon, bod - Austre Karmøyveg 664

Gnr. 53, bnr. 33 - Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Gnr. 53, bnr. 33 - Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Gnr. 53, bnr. 33 - Supplering til søknad - dispensasjon bod - Austre Karmøyveg 664

Gnr. 53, bnr. 33 - Dispensasjon, bod - Austre Karmøyveg 664

Tegning - plan og snitt

Tegning fasade

Tegning plan og snitt

Oversender søknad til uttalelse - Bod - gnr. 53, bnr. 33 - Austre Karmøyveg 664