



Cathrine Jæger
Søreidåsen 66 A
5252 SØREIDGREND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Oscar Bang-Ellingsen,

Austrheim kommune gnr. 157 bnr. 44. Bod med takutstikk

Vi viser til kommunens oversendelse av klagesak, mottatt her den 24.05.2022.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester Austrheims kommunes avslagsvedtak av 24.02.2022, saksnummer 024/22.

Sakens bakgrunn

Den 24.11.2021 skrev kommunen brev til dere om at boden på 28,5 m2 som er oppført på deres eiendom 157/44 er i strid med reguleringsplanbestemmelse pkt. 3.1. Dere måtte derfor enten søke om dispensasjon fra nevnte reguleringsplanbestemmelse eller endre boden fysisk. Kommunen påpeker i brevet at boden er nesten dobbelt så stor som reguleringsbestemmelsen tillater.

Den 23.01.2022 sendte dere inn dispensasjonssøknad for den allerede oppførte boden.

Den 24.02.2022 ble søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsen avslått. Kommunen viste til at reguleringsplanen så sent som i 2021 ble endret slik at planen nå – i motsetning til tidligere – tillot oppføring av bod i hyttefeltet. Maksimalstørrelsen ble satt til 15 m2. Kommunen viste til at størrelsesbegrensningen ble satt av hensyn til bebyggelsesstrukturen, forholdet til omgivelsene, landskapet, terrenget og uteoppholdsareal, og mente at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt» dersom dispensasjon gis, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Dere skriver i klagen at ubrukt BRA fra bygging av fritidsbolig kan benyttes til takoverbygg på frittliggende bod, forutsatt at taket er festet i bygg. Dere viser i denne forbindelse til reguleringsplanen, uten å peke konkret på noen planbestemmelse. Dere mener dere har 17,4 m2 til gode fra fritidsboligen som dere kan bruke til å bygge takutstikk på boden. Videre skriver dere i klagen at det er gitt dispensasjon til takoverbygg på fritidsbolig på gbnr. 157/102 og at den saken er tilnærmet lik deres. Dere skriver at dere forventer at det er likhet for loven for tilnærmet like saker.

Austrheim kommune behandlet klagen den 12.05.2022, men fant ikke grunn til å ta den til følge. Saken ble den 24.05.2022 oversendt til Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.



Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan og bygningsloven, se pbl. § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/09.

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for Statsforvalterens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren kan «prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter». Vi «skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham» jf. fvl. § 34 andre avsnitt.

Vi kan stadfeste kommunens vedtak, omgjøre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling jf. fvl. § 34 fjerde avsnitt.

Plan- og bygningsloven åpner for å innvilge unntak fra lovens bestemmelser og gjeldende arealplaner dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».

Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er rettslige vurderingstema, ikke et kommunalt skjønn. Dersom vilkårene i § 19-2 annet ledd er oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 første ledd. Dette betyr at ingen har krav på dispensasjon.

Planstatus

Eiendommen er i reguleringsplan for hyttefelt H806 i Bergsvik, plannr. 12642006003, avsatt til fritidsbebyggelse. Planen ble vedtatt 01.02.2012.

Av reguleringsplanbestemmelse pkt. 3.1 fremgår det at frittstående bod er tillat, men med en maksbegrensning på 15 m² BYA.

Statsforvalterens vurdering

Vi finner at dere har klagerett og at det er klaget innen frist, jf. fvl. §§ 28 og 29. Videre finner vi at saken er tilstrekkelig opplyst til å fatte vedtak i saken, jf. fvl. 33.

Vi tar først stilling til om hensynene bak reguleringsplanbestemmelse pkt. 3.1 om maksstørrelse bod på 15 m² blir «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon til oppføring av bod på 28,5 m².

Hensynene bak reguleringsplanens maksbegrensning på 15 m² er ifølge kommunens avslagsvedtak av 24.02.2022 å holde utbyggingsavtrykket nede på et nivå som tar tilstrekkelig hensyn til bebyggelsesstruktur, forholdet til omgivelsene i hyttefeltet, terrenget og uteoppholdsareal.

Den nylig vedtatte planbestemmelsen som det nå søkes dispensasjon fra er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ etter en prosess med stort fokus på medvirkning og offentlighet, og hvor de øvrige grunneierne i hyttefeltet har medvirket. Hensynet til å ivareta lokaldemokratiske beslutninger basert på en grundigere prosess tilsier at det skal mye til før det dispenseres.

Statsforvalteren påpeker at det i 2021 ble gjort endringer i reguleringsplanbestemmelsene som tillot oppføring av utvendige boder, men med en maksbegrensning på 15 m². Før denne endringen var det ikke tillatt å oppføre utvendige boder. Å gi dispensasjon til oppføring av en bod som er nesten



dobbelt så stor som reguleringsplanen tillater vil etter Statsforvalteren syn være negativt for bebyggelsesstrukturen i området og for det generelle ønsket om å holde utbyggingsavtrykket nede i hyttefeltet.

Statsforvalteren påpeker at den politiske viljen bak planbestemmelsen er helt klar; man ønsker nå – i motsetning til tidligere – å åpne opp for oppføring av boder i hyttefeltet. Men disse skal ikke være større enn 15kvm. Å gi dispensasjon til oppføring av en bod som er nesten dobbelt så stor vil klart tilsidesette den politiske viljen som ligger bak den gjeldende planbestemmelsen. Det taler med styrke for å ikke innvilge dispensasjon.

Det er viktig at eksisterende grunneiere og potensielle kjøpere av eiendom vet hva som er tillatt og ikke tillatt for både sin egen eiendom og naboeiendommer. En reguleringsplan skal fungere som styringsgrunnlag og sikre forutberegnelighet for innbyggerne. Statsforvalteren mener dispensasjon vil redusere grunneiernes tillit til at reguleringsplanen også i fremtiden skal være styrende for utbyggingen i området. Med tanke på innbyggernes tillit til at reguleringsplanen skal være styrende, påpeker vi at det er tale om en klar reguleringsbestemmelse, og at det er søkt om å oppføre en bod som nesten er dobbelt så stor som det bestemmelsen tillater.

Hensynene bak reguleringsplanbestemmelse pkt. 3.1 blir «vesentlig tilsidesatt» dersom dispensasjon til å oppføre bod på 28,5 m² gis, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Begge rettslige vilkår i § 19-2 annet ledd må være oppfylt for at det skal være adgang for kommunen til å innvilge dispensasjon etter bestemmelsens første ledd. Ettersom vi har konkludert med at det ene rettslige vilkåret i annet ledd ikke er oppfylt, finner vi det ikke nødvendig å vurdere om fordelene ved å dispensere er «klart større» enn ulempene.

Videre har dere anført at kommunen på gbnr. 157/102 har gitt dispensasjon fra reguleringsplanen i en sak som er tilnærmet lik deres. Dere skriver at dere forventer at det er likhet for loven på tilnærmet like saker.

Vi er enig med kommunen i at de to sakene ikke er like. Saken som dere viser til gjaldt takutstikk på fritidsbolig, mens denne saken gjelder takutstikk på bod. Plangrunnlaget i de to sakene var dessuten forskjellig.

Kommunen har drøftet hvorvidt hensynene bak den aktuelle planbestemmelsen blir «vesentlig tilsidesatt» og konkludert bekreftende på det. Vi har ingen innvendinger til denne vurderingen, og begrunnelsen tilfredsstiller kravene som følger av fvl. § 25 og rettspraksis.

Hvis dere med anførselen om at tilnærmet like saker må behandles likt har ment å angripe kommunens skjønn fra sak til sak, så fører ikke det frem. I denne saken har dispensasjonssøknaden blitt avgjort på bakgrunn av de to rettslige vilkårene i § 19-2 annet ledd. Disse to vilkårene er rettsanvendelsesskjønn, og ikke et kommunalt skjønn.

Oppsummering

Klagen fører ikke frem.

De rettslige vilkårene for å dispensere fra reguleringsplanbestemmelse pkt. 3.1 er ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.



Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Oscar Bang-Ellingsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

AUSTRHEIM KOMMUNE

Sætremarka 2

5943

AUSTRHEIM

Mottakerliste:

Hogne Larsen

Søreidåsen 66 A

5252

SØREIDGREND

Cathrine Jæger

Søreidåsen 66 A

5252

SØREIDGREND