



Terje Dale
Stadsneshaugane 36
6030 LANGEVÅG

Saksbehandler, innvalgstelefon
Caroline Sandven Taule, 55572232

Alver kommune, gbnr. 188/196 Lyngvegen 39 - Gjervik Ytre - Isdalstø - Oppføring av hagestue

Vi viser til Alver kommune sin oversendelse av byggesak, mottatt her 30.11.2022. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

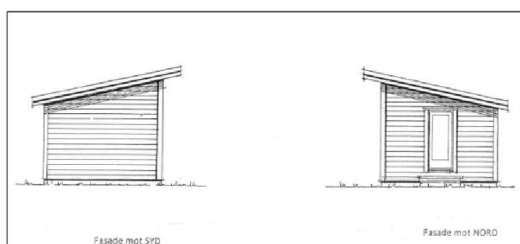
Vedtak

Statsforvalteren stadfester vedtaket fra Alver kommune, datert 14.06.2022, saksnr. 2022/1863.

Sakens bakgrunn

Vi legger til grunn at partene er kjent med sakens bakgrunn og gir derfor en kort oppsummering i det følgende.

Ansvarlig søker Delta Bolig Prosjektering AS har på vegne deg søkt¹ om tillatelse til oppføring av hagestue. Tiltaket er ikke i samsvar med reguleringsplan. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan § 2 for felt B slik at det kan oppføres hagestue.



Illustrasjon: skissene er hentet fra sakens dokumenter og viser fasadetegninger i syd og nord, og fasadetegninger i vest og øst.

Alver kommune fant at vilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 for å gi omsøkt dispensasjon ikke var oppfylt. Søknaden ble derfor avslått i vedtak av 14.06.2022.

¹ Søknaden er datert 24.02.2022



Du påklaget vedtaket i brev av 21.06.2022. I klagen viser du blant annet til at reguleringsplanen tar utgangspunkt i to rekkehus som går over gbnr. 188/196 og naboeiendommene på begge sider. Det er ikke lett å forholde seg til en reguleringsplan som viser noe helt annet enn dagens situasjon. Det opplyses videre at bakgrunnen for det omsøkte tiltaket er ønsket om et lite takoverbygg der en kan trekke seg litt tilbake, og slappe av i skyggen eller når det regner og fremdeles være litt usjenert. Det vises videre til at plasseringen av hagestuen gir luft og avstand mellom byggene og grense til nabo. Du kan ikke se at fordelene er mindre enn ulempene. Vi viser ellers til klagen i sin helhet.

Kommunen ved utval for areal, plan og miljø behandlet klagen i møte 05.10.2022, saksnr. 123/22. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble deretter oversendt Statsforvalteren i Vestland for endelig avgjørelse.

Regelverk

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens behandling av klagesaken, jf. pbl. § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter pbl. § 1-9 femte avsnitt og rundskriv T-2/ 09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Statsforvalteren skal som klageinstans se til at kommunen under behandling av saken har fulgt de lovene, forskriftene og saksbehandlingsreglene som gjelder på området. Under klagebehandlingen kan vi prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til eventuelle nye omstendigheter, jf. fvl. § 34. Som klageinstans har vi kompetanse til å treffe nytt vedtak i saken, stadfeste kommunens vedtak eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34.

Dispensasjon

Tiltak som strider mot plan kan bare godkjennes dersom det samtidig blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen som tiltaket er i strid med, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Vilkårene for å gi dispensasjon går frem av pbl. § 19-2 andre avsnitt:

«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.»

Loven stiller opp to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Planstatus

Eiendommen ligger i regulert område innenfor det som i reguleringsplanen for Felt B, planid 1263196701, og er satt av til boligformål. Reguleringsplanen gjelder med endringer/suppleringer fra kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen, jf. § 4.5 i kommunedelplan, der arealet er avsatt til boligformål.

Reguleringsplanen er fra 1967 og er av eldre dato. Den er ikke opphevet. Reguleringsplanen regulerer direkte maksimal utnyttingsgrad på 50 m² for uthus og garasjebygg, jf. reguleringsplan § 2 for Felt B. Eiendommen er i reguleringsplanen benevnt med tomt 82.

Tillatt grad av utnytting er ikke regulert. I kommunedelplanen for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er det tillatt med 30 % BYA og maksimalt 400 m² BRA.



Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren finner at saken er tilstrekkelig opplyst til å gjøre vedtak i saken, jf. forvaltningsloven § 33. Som tiltakshaver har du klagerett, og at det er klaget til rett tid, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Dispensasjonsvurdering, jf. pbl. § 19-2

Det er søkt om å oppføre en hagestue med BYA på 15 m². Reguleringsplanen har fastsatt at det kan oppføres uthus og garasjebygg på til sammen inntil 50 m² BYA.

Bestemmelsen legger opp til at det kan bygges garasje eller uthus som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 kvadratmeter. Selv om bestemmelsen ikke eksplisitt nevner hagestue legger vi til grunn at bestemmelsen må forstås at den er ment å begrense mindre frittliggende bygg på eiendommen.

En slik forståelse av begrepet uthus synes også å være lagt til grunn i høringsnotatet² til forslag til endringer i byggesaksforskriften. I høringsnotatet følger det at «frittliggende bygninger» i forskriftens forstand (§ 4-1 a) er bygninger som ikke kan brukes til varig opphold eller beboelse. Dette vil eksempelvis være enkle konstruksjoner som uthus, garasje og annen bygning for oppbevaring av diverse utstyr. Videre uttales det at det med uthus siktes til tiltak som ikke kan brukes til beboelse, eksempelvis redskapsbod, eget hobbyverksted, veksthus, grillhytte, dukkestue og lignende. Statsforvalteren legger til grunn at reguleringsbestemmelsene har samme innhold. Hagestue er således omfattet av bruksarealbegrensningen i planbestemmelsene.

Etter pbl. § 19-2 andre avsnitt kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene.

Av forarbeidene, Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242, følger det:

«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 kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.»

Sivilombudet har en rekke ganger uttalt seg om dispensasjon fra arealplaner i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, se blant annet sak 2014/3445, og fremholdt at den klare hovedregelen er at bestemmelsen i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres. Permanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Statsforvalteren legger til grunn at hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse om maksimal tillatt utnyttelsesgrad blant annet er å ivareta hensynet til bygningenes volum over terreng, gode utearealer og luft mellom bebyggelsen. Hensynet bak bestemmelsen er dermed å avgrense utbyggingen av tomtene for eiendommene innenfor reguleringsplanen.

² [horingsnotat forslag forenklinger og endringer plan og bygningsloven byggsaksdelen.pdf \(regjeringen.no\)](#)



Kommunens avslag viser at det er særlig hensynet til bygningenes totale volum sammenlignet med uteoppholdsareal som er vektlagt i dispensasjonsvurderingen. Etter Statsforvalterens syn er det flere hensyn bak reguleringen av utnyttelsesgrad som blir berørt av oppføringen av hagestuen.

Vi viser her til at tomtearealet er på 1288 m², og at tomten din derfor er ganske stor tomt. Vi viser likevel til at eiendommen i dag allerede er bygd ut med garasje ned BYA på 50 m² og bod på 14 m². Dette innebærer at samlet BYA for eiendommen allerede er på rundt 64 m² BYA. Det er dermed allerede et avvik fra reguleringsplanens bestemmelse om at det bare kan oppføres uthus og garasjebygg på til sammen inntil 50 m².

Vi har forståelse for at du ønsker å oppføre en hagestue der man kan trekk seg tilbake, og kunne oppholde seg usjenert i hagen. Etablering av hagestuen vil imidlertid innebære et ytterligere avvik fra reguleringsplanen. Ved etablering av hagestue vil samlet BYA for bod, garasje og hagestue bli på 79 m². Dette er ikke et ubetydelig avvik fra reguleringsplanens bestemmelse. Vi viser her særlig til at reguleringsplanen eksplisitt har tatt stilling til ønsket utbygging av frittliggende bygg.

Etablering av flere frittliggende mindre bygg spredt på eiendommen vil føre til at eiendommen får et nedbygd preg. Dette vil også motvirke reguleringsplanens målsetning om å ivareta gode uteoppholdsarealer og luft mellom eiendommene.

Gjennomgangen over viser at tiltaket berører flere av hensynene bak krav om utnyttelsesgrad. Statsforvalteren finner etter en samlet vurdering at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjons gis, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt.

Da vi har kommet til at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere om fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vi nevner likevel at vi ikke kan se nevneverdige fordeler med tiltaket. Fordelen tiltaket utgjør for deg personlig, skal ikke legges særlig vekt på i en dispensasjonsvurdering. I vurderingen av om fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene, bør det i utgangspunktet kunne påvises konkrete arealmessige fordeler, utover den konkrete eiendommen, for å kunne dispensere. Fordeler og oppgradering eiendommen kan være relevant, men i dette tilfellet er tomten allerede fullt utbygd utover planens begrensning, og har etter vårt syn gode kvaliteter også uten hagestuen.

Klage på saksbehandlingstiden i kommunen, spesielt tidsbruken

Du har i tillegg klaget på Alver kommunes saksbehandling, spesielt den lange saksbehandlingstiden.

Statsforvalteren er enig i at saksbehandlingstiden hos Alver kommune har vært lang. Dette er beklagelig, men etter det vi kan se, så har ikke den lange saksbehandlingstiden virket bestemmende på vedtaket.

Virkingen av lang saksbehandlingstid er derimot at gebyret må frafalles eller evt. tilbakebetales fra kommunen, se forskrift om byggesak (SAK10) § 7-6, jf. § 7-4 og plan- og bygningsloven § 21-7.³ Vi forutsetter at kommunen på eget initiativ vurderer virkingen av evt. overskridelse, og frafaller behandlingsgebyret så langt det måtte være grunnlag for det.

Ut over dette kan vi ikke se at det er feil eller mangler ved Alver kommunes behandling av saken.

³ [Forskrift om byggesak \(byggesaksforskriften\) - Kapittel 7. Tidsfrister for saksbehandling - Lovdata](#)



Oppsummering

Vi har kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og kan heller ikke se at kommunen har gjort saksbehandlingsfeil.

Klagen er ikke tatt til følge. Kommunens vedtak blir stadfestet.

Statsforvalteren sitt vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Caroline Sandven Taule
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Randi May Albrechtsen
Alver kommune
DELTA BOLIG PROSJEKTERING AS

Lyngvegen 37
Postboks 4
Grøvlesvingen 29

5914 Isdalstø
5906 FREKHAUG
5108 HORDVIK