



Statsforvaltaren i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Saksbehandlar, innvalstelefon
Silje Fagerli Husabø, 5764 3036

Sola kommune gnr. 18 bnr. 16. Klage på løyve til oppføring av reiskapsbod

Statsforvalteren viser til oversending av klage frå Statsforvaltaren i Rogaland den 15.11.21. Kommunal- og distriktsdepartementet oppnemnde Statsforvaltaren i Vestland til settestatsforvaltar fordi Statsforvaltaren i Rogaland sjølv er klagar i saka. Det er klaga innan fristen, og vilkåra for å handsame klaga er oppfylte.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland gjer om vedtak av 28.06.2021, ref.: 21/1247 frå Sola kommune. Søknad om dispensasjon frå føresegnene i kommuneplanen kapittel 9.2 og frå plan- og bygningslova § 29-4 vert avslegen.

Bakgrunn for saka

Vi føreset at partane kjenner saka og gjev difor berre ein kort gjennomgang av dei viktigaste punkta i saka.

Ansvarleg søkar Bygg-Service AS, på vegne av tiltakshavar Glenn Sigurd Grøsfjeld, sende søknad om oppføring av reiskapshus på frådelt bustadeigedom i område avsett til LNF (landbruk-, natur- og friluftsliv) i kommuneplanen. Det er søkt dispensasjon frå føresegna i kommuneplanen kapittel 9.2 for overskriding av maks garasje/bod-areal, og dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for plassering av tiltak nærare nabogrense enn 4 meter. Sola kommune gav dispensasjon i saka den 28.06.2021.

Reiskapsboden har BYA på 84 m². Eigedomen er bygd med bustad og garasje på 117 m² og 23 m² BYA. Etter føresegna i kommuneplanen kapittel 9.2 kan eigedomen ha garasje/bod på 60 m². Det er allereie 23 m² med garasje på eigedomen. Reiskapsboden på 84 m² gjer da at garasje/bod-arealet på eigedomen overskrid tillate areal med 47 m². Også dersom ein trekkjer frå eksisterande bod på 23 m², vert det framleis ei overskriding på 24 m². Det er opplyst at det ikkje er ønskjeleg å ta bort eksisterande bod, og denne vert såleis rekna inn i samla areal for garasje/bod.

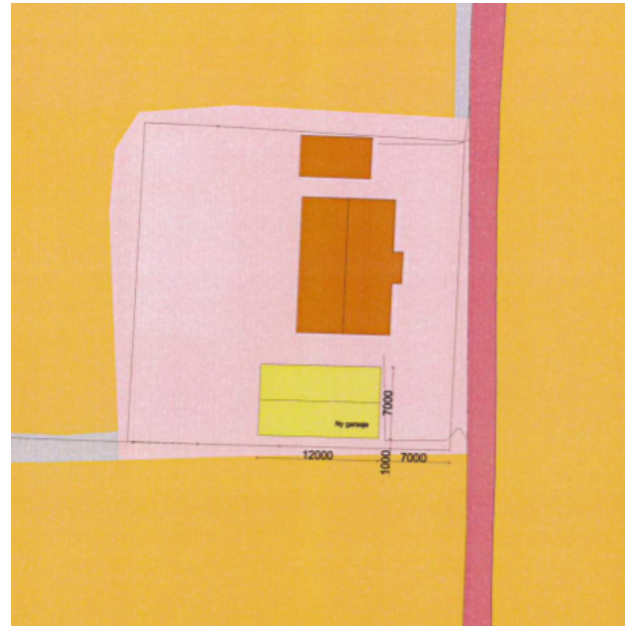
Statsforvaltaren i Rogaland klaga på vedtaket den 15.07.2021. Klaga går i hovudsak ut på at de meiner at vedtaket inneberer ei vesentleg overskriding av kommuneplanens storleiksavgrensing for



garasjar og bodar i LNF-områda. Med ein lempeleg dispensasjonspraksis kan det føre til kryssande bruksinteresser mellom landbruk og andre formål. Vi viser elles til klagen.



Flyfoto av eigedomen gbnr. 18/16 henta frå klaga til Statsforvaltaren i Rogaland. Eigedomen er omkransa av fulldyrka mark på alle sider, utanom mot aust der tilkomstvegen til eigedomen går.



Teikningar av reiskapsboden, markert med gult. Det er søkt om å plassere reiskapsboden ein meter frå eigedomsgrensa i sør. Biletet er henta frå søknaden til tiltakshavar.

Sola kommune handsama klaga i møte den 06.10.2021. Dei tok ikkje klaga til følgje. Saka vart då sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg klagehandsaming.

Regelverk

Vi skal sjå til at kommunen ved handsaminga av saka har følgd dei lovene, forskriftene og sakshandsamingsreglane som gjeld på området. Forvaltningslova gjeld, jf. plan- og bygningslova § 1-9 første avsnitt.

Statsforvaltaren kan "*prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter*", jf. forvaltningslova § 34 andre avsnitt. Vi "*skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham*", jf. forvaltningslova § 34 andre avsnitt. Ved prøving av det kommunale skjønnet skal Statsforvaltaren leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, jf. forvaltningslova § 34 andre avsnitt. Vi kan stadfeste, gjere om eller oppheve kommunen sitt vedtak. Eller vi kan sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny handsaming, jf. forvaltningslova § 34 fjerde avsnitt.

Plansituasjon

Eigedomen er ikkje regulert. I kommuneplanen (2019-2035) er eigedomen avsett til LNF-føremål.

I kapittel 9.2 i føresegnene i kommuneplanen står det:



«[...] Det tillates maksimum 200 m² BYA for bustad. Garasje/bod tillates oppført i én etasje med bebygd areal inntil 60 m² (BYA) og med mønehøyde inntil 4,5 meter målt frå ferdig golv.[...]»

Dispensasjon

Etter plan- og bygningslova § 11-6 er kommuneplanen bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak.

Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova kan berre godkjennast dersom det samtidig vert gitt dispensasjon frå føresegnene som tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Kommunen kan ikkje dispensere dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyna i føremålsføresegna i lova, vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane med å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er rettslege vurderingstema, ikkje eit kommunalt skjønn. Det er difor ikkje moglegheit for å legge nemneverdig vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret. Dersom vilkåra er oppfylt «kan» kommunen gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2 første avsnitt. Ingen har krav på dispensasjon.

Dispensasjon krev grunngjeven søknad. Etter forvaltningspraksis skal grunngjevinga for å dispensere vere spesiell og gjelde særleg for tiltaket. Kommunen kan ikkje dispensere ut frå meir generelle vurderingar.

Statsforvaltaren si vurdering

Vi meiner at saka er tilstrekkeleg opplyst til å gjera vedtak, jf. forvaltningslova § 33.

Utgangspunktet er at kommunen skal regulere byggjeaktiviteten gjennom plan for å få ei heilskapleg vurdering av bruken av områda i kommunen. Gjennom ein grundig planprosess kan kommunen sikre at offentlege og private standpunkt kjem fram, slik at planar for arealdisponeringa vert fastlagt på eit best mogleg grunnlag. I planleggingsprosessen må ulike interesser, fordeler og ulemper, vegast opp mot kvarandre, og det må konkluderast etter ei samla vurdering.

Når tiltaket det er søkt om strid mot lov eller plangrunnlag, er utgangspunktet at søknaden skal avslåast, med mindre dei rettslege vilkåra for å dispensere er oppfylt, og kommunen etter ei konkret vurdering innvilgar dispensasjon.

Føresegnene i kommuneplanen kapittel 9.2

Tiltaket er i strid med føresegnene i kommuneplanen kapittel 9.2 om maksimal storleik på garasje/bod-areal. Spørsmålet er om dispensasjonen fører til at omsyna bak føresegnene i kommuneplanen kapittel 9.2, eller omsyna i føremålsføresegnene i lova, vert vesentleg sett til side, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt første setning.

Omsynet bak føresegna i kommuneplanen om utnyttingsgrad er å sikre ein heilskapleg og harmonisk bygningsmasse på eigedomen. Ukontrollert oppføring av bustader og garasje/bodar som forringer det estetiske inntrykket skal hindrast, og det skal sikrast tilstrekkeleg uteopphaldsareal på eigedomane.



Reiskapsboden vil overskride samla tillate areal for garasje/bod på eigedomen med 47 m², som er ei vesentleg overskriding.

I plan- og bygningslova § 19-2 tredje avsnitt står det «*Ved dispensasjon frå loven og forskriften til loven skal det legges særleg vekt på dispensasjons konsekvenser for [...] jordvern*». Omsynet til jordvern skal ha særleg vekt i dispensasjonsvurderinga.

Ved å gi løyve til større bygg kan ein opne opp for endra framtidig bruk av eigedomane, enn det som er tenkt i kommuneplanen for LNF-område. Det er pårekeleg at større bygningar utan landbrukstilknytning kan føre til framtidig press og forventningar til anna bruk til andre næringsføremål. Over tid kan ein utstrekt dispensasjonspraksis knytt til større bygg utan landbrukstilknytning legge opp til kryssande bruksinteresser mellom landbruk og andre formål. Landbruket skal skånast i landbruksområda for andre arealbruksinteresser. Dette er ei viktig side av jordvernet.

Ein utstrekt bruk av dispensasjonar kan svekke kommuneplanen som styringsverktøy.

Kommunen skriv at det har vore ein praksis i sakshandsaminga der liknande saker har fått dispensasjon, så lenge utbygginga på eigedomen er innanfor den totale tillate BYA for både hus og garasje/bod. Vi er einig med Statsforvaltaren i Rogaland om at denne praksisen kan vere uheldig med tanke på omsynet bak føresegna i kommuneplanen om storleiksavgrensing og av omsyn til kommuneplanen som styringsverktøy. Det vil ikkje bli forskjellsbehandling dersom kommunen legg om praksisen konsekvent, og at eventuelle unntak er basert på konkrete og saklege vurderingar.

Vi har kome til at LNF-føremålet og jordbruksvernet gjer seg gjeldande med styrke, og at omsyna bak dette vert sett vesentleg til side i denne saka, jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre avsnitt. Vi har dermed kome til at eit av vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er til stades, og treng difor ikkje ta stilling til vilkåret om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2 andre avsnitt andre setning.

Statsforvaltaren nemner likevel at vi heller ikkje kan sjå at fordelane med å dispensere er klart større enn ulempene. Utgangspunktet er at det må kunne påvisast konkrete arealmessige fordelar ved at det blir gitt dispensasjon - utover den einskilde saka. I denne saka er fordelane at eigar får eit større areal som kan nyttast til plassering av bil og lagring. Dette er personlege fordelar som i liten grad er relevante i vurderinga. Ulempene er at ein utstrekt dispensasjonspraksis til større bygningar innanfor LNF-områda kan føre til kryssande interesser i områder der jordvern skal prioriterast.

Oppsummering

Det er og søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4. Vurderinga etter pbl. § 29-4 er ikkje avgjerande for denne saka, og vi har difor ikkje teke stilling til spørsmålet.

Statsforvaltaren har vurdert klaga og saka rettslege og faktiske sider. Vi har kome til at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt. Klaga har ført fram. Vedtaket frå kommunen vert omgjort.

Vedtaket frå Statsforvaltaren er endeleg og kan difor ikkje klagast vidare, jf. forvaltningslova § 28 tredje avsnitt.



Med helsing

Anne Kristin Eitungjerde
seksjonsleiar

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bygg-Service AS	Postboks 21	4097	SOLA
Glenn Sigurd Grøsfjeld	Vigdelsvegen 105	4053	Ræge
SOLA KOMMUNE	Postboks 99	4097	SOLA
DIN BYGGTJENESTE AS	Skjævelandveien 20	4322	SANDNES
Arvid Dalane	Vigdelsvegen 105	4053	RÆGE