



Haugesund kommune

Postboks 2160

5504 Haugesund

Kontakt saksbehandler

Erik Thomsen, 51568879

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 40 bnr. 1001, Haugesund kommune - tiltakshaver: Eibo Eiendom AS

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til fasadeendring og bruksendring av bygning. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 8.9.2020.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om fasadeendring og bruksendring av bygning fra hotellformål til boligformål.

Utvalg for plan og miljø behandlet søknaden den 28.5.2020 og traff følgende vedtak:

«Det gis rammetillatelse til bruksendring og fasadeendring, mottatt 12.11.2019 (komplett 24.03.2020) på følgende betingelser:

- 1. Det gis ikke fravik fra krav om felles uteoppholdsareal uten at det på forhånd er inngått en utbyggingsavtale som bidrar til oppgradering av nærliggende offentlig uteoppholdsareal. jf. Kommuneplanen § 45. Anleggsbidraget følger av gebyrregulativet.*
- 2. Med hjemmel i kommuneplanens § 39, innvilges fravik fra de resterende 50 % av kravet til felles uteoppholdsareal i kommuneplanens § 41, forutsatt at det er inngått utbyggingsavtale.*
- 3. Med hjemmel i kommuneplanen § 39 gis fravik fra krav om privat uteoppholdsareal.*
- 4. Det gis fravik fra § 7 i Sentrumsplanen vedrørende krav til minstestørrelse på bolig.*
- 5. Krav fra byantikvaren må etterkommes, jf. Sentrumsplanen §§12-4 og 36:*

(.....)

- 9. Det gis fravik fra TEK17:
- § 12-2 Tilgjengelig boenhet
- § 12-3 Krav til heis
- § 12-7 Romhøyde*



- § 13-5 Radonsperre mot grunnen
- § 13-7 Lys
- § 13-8 Utsyn
- Kapittel 14 Vedrørende energi

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (Pbl) § 21-4.»

Vedtaket er i brev av 23.6.2020 påklaget av Olav Liknes på vegne av tiltakshaver.

Klagen gjelder kommunens krav om at tiltakshaver må inngå utbyggingsavtale og klager anfører i denne sammenheng avslutningsvis følgende i klagen:

«Konklusjon

Vilkår om anleggsbidrag i rammetillatelsen fremstår som urimelig i forhold til de signaler som er gitt, vurderinger som er gjort i løpet av saksbehandlingstiden og i forhold til de anbefalinger som er gitt fra overordnede myndigheter.

Det fremstår som underlig hvorfor kommunen snur fra fullt fritak til vilkår om fullt anleggsbidrag i henhold til gebyrregulativ og hvorfor PMU ikke har hatt tanker rundt dette i sin vurdering av saken.

Tiltakshaver har strukket seg langt i å imøtekomme de krav som er fremsatt og man har lagt til rette for alle de tiltak som det er åpnet for å tillate på de bevaringsverdige bygget. Øvrige fravik i prosjektet er umulig å etterkomme av hensyn til bevaring og er således ikke et ønske/krav fra tiltakshavers side.

Man er ikke enig i kommunens krav til fullt anleggsbidrag og ber Plan- og miljøutvalget om å gjøre en ny vurdering av saken. Vilkår i vedtak av 03.06.20 påklages herved.»

Fylkesmannen viser til sakens dokumenter

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen legger til grunn at klagerne 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. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Fasadeendring og bruksendring av bygning krever søknad og tillatelse av kommunen, jf. pbl. § 20-1 og § 20-2. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4.

Slik saken er opplyst legger Fylkesmannen til grunn at tiltaket er i strid med kommuneplanens krav om uteoppholdsareal i boligområder, jf. § 39 - § 45 i bestemmelsene til arealdelen av kommuneplanen. Kommunen har på denne bakgrunn stilt krav om at tiltakshaver inngår utbyggingsavtale med kommunen om oppgradering av offentlig uteoppholdsareal nær tiltakseiendommen og stilt krav om utbyggingsavtale for å fravike krav til utaoppholdsareal på tiltakseiendommen, jf. pkt.1 og pkt.2 i vedtaket.



Fylkesmannen vi vise til at Kommunal- og moderniseringsdepartementet i en tolkingsuttalelse av 3.10.2011 (ref.nr. 11/951-2) fremholder *at kommunen under ingen omstendigheter har hjemmel til å stille vilkår om en utbyggingsavtale*. Fylkesmannen legger til grunn at dette også gjelder når en tillatelse er avhengig av dispensasjon, eller når kommune med hjemmel i en planbestemmelse tillater at et tiltak kan oppføres i strid med plan. Slik Fylkesmannen ser det må fremgangsmåten være at forholdet til en eventuell utbyggingsavtale avklares *før* det blir gitt dispensasjon og/eller tillatelse. Dersom det viser seg å være uaktuelt for parten å inngå en slik avtale, må kommunen vurdere saken uten at utbyggingsavtale kan forutsettes.

Fylkesmannen finner på denne bakgrunn å måtte oppheve kommunens vedtak. Kommunen må på nytt ta stilling til søknaden, og bl.a. vurdere om det er aktuelt å gi dispensasjon uten et slikt vilkår.

I departementets uttalelse heter det ellers at det heller ikke i en arealplan kan settes krav om at utbyggingsavtale skal inngås før tillatelse blir gitt. Fylkesmannen ser det derfor slik at i § 9 i bestemmelsene til kommuneplanen trolig er å anse som ugyldig ettersom det her heter kommunen kan *kreve* å inngå utbyggingsavtale med forslagsstiller/tiltakshaver. Vi oppfordrer kommunen til å merke seg dette ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Vedtak:

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak av 28.5.2020.

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

Tage Eriksen
fagleder/seniorrådgiver

Erik Thomsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

EIBO EIENDOM AS Postboks 224 5501 HAUGESUND
ESKILD KVALA AS Postboks 155 4291 KOPERVIK