



HAUGESUND KOMMUNE
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Kontakt saksbehandler
Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 26 bnr. 534, Årleite 11, Haugesund kommune - tiltakshaver: Egil Bergersen

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og fradeling av eiendom. Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 17.11.2020

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om fradeling av eiendom og dispensasjon fra regulerte tomtegrenser. Eksisterende eiendom har 1732 m² hvorav nettoarealet utgjør 1536,2 m². Det er søkt om å fradele slik at avgivertomten vil ha nettoareal på 1029,4 m², og den fradelte tomten vil ha 506,7 m² nettoareal.

Haugesund kommune fattet i delegert sak 05.07.2020 følgende vedtak:

"Haugesund kommune gir avslag på søknad om dispensasjon og fradeling som omsøkt fra gnr. 26 bnr. 534, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-4, jf. § 26-1."

Vedtaket ble påklaget av John Ola Mytting v/PDS Arkitekt på vegne av Egil Bergersen i udatert brev. Klager anfører i det vesentlige at selv om det ikke er nevnt i kommuneplanen som prioritert fortetningsområde, er det ikke hjemmel for avslag. Det vises til kommuneplanbestemmelsene § 71.1 fjerde ledd hvor det fremgår at eneboligtomter under 500 m² tillates ikke. Det blir videre anført at det ikke er hjemmel til å avvise en søknad på grunn av tomtens form, og av veilederen åpner for vid tolkning.

Haugesund kommune behandlet klagen i delegert sak 17.11.2020 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.



Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klager 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.

Fradeling av eiendom krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-1. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan RL988, stadfestet 12.12.1974, og er regulert til bolig. Fradeling er i strid med regulerte tomtegrenser. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunnlagt søknad.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner har departementet uttalt følgende i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«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. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstramningen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene».

Tomteinndelingen i reguleringsplanen skal blant annet sikre eiendommenes utnyttelse med lys, luft og sikt mellom boliger og tilstrekkelig utearealer. Regulert tomtestørrelse vil også kunne påvirke belastningen på infrastruktur.

Eneboligtomter under 500 m² tillates ikke jf. kommuneplanbestemmelsene § 71.1 fjerde ledd. Fradelt eiendom vil ha 506,7 m² nettoareal og er dermed ikke i strid med bestemmelsen. Bestemmelsen angir likevel kun en minimumsstørrelse, og kan ikke leses antitetisk slik at alle eiendommer over 500 m² skal tillates. En flat, kvadratisk eiendom på 500 m² kan være godt egnet til bebyggelse, mens en bratt eiendom på 700 m² med dårlig utforming, kan være dårlig egnet for bebyggelse. En ubebyggelig eiendom kan ikke opprettes jf. pbl. § 26-1. Den aktuelle omsøkte eiendommen har en krevende utforming med en regulert vei som deler eiendommen opp.

Kommunen har redegjort for at fortetning fortrinnsvis skal skje gjennom leiligheter i og ved bydels- og lokalsenter og gjennom reguleringsprosess. Videre er det vist til 7 retningslinjer for dispensasjon



fra regulert tomtedeling som ble vedtatt av Utvalg for plan og miljø 28.05.2020. Statsforvalteren vil særlig vise til de 3 første retningslinjene:

- *"Delingen skal ikke gi tomter som bryter vesentlig med tomte- og bebyggelsestrukturen i området.*
- *I villaområder med store tomter, skal en normalt ikke foreta tilfeldig oppdeling av enkelttomter.*
- *Ved deling skal det legges vekt på at både ny tomt og avgivertomt får store sammenhengende uteoppholdsareal (min 150 m²) egnet for opphold og lek mot sør og/eller vest."*

Statsforvalteren er enig med kommunen om at omsøkt fradeling er i strid med disse retningslinjene. Videre er vi enige med kommunen om at det på omsøkt tomt vil være vanskelig å få til en enebolig som ivaretar mulighet for tilstrekkelig avstand til grenser og sikrer luft og lys mellom bebyggelsen.

En dispensasjon fra regulerte tomtegrenser vil her opprette en eiendom som det vil være svært krevende å bebygge, og som bryter med strukturen i planområdet. Dette vil videre svekke reguleringsplanen som opplysnings- og styringsverktøy, og kan gi uheldig presedensvirkning.

Statsforvalteren finner etter dette at en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynene bak de regulerte tomtegrensene. Vilkårene for å gi dispensasjon er etter dette ikke oppfylt, og det vil ikke gjøres en vurdering av eventuelle fordeler og ulemper.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 05.07.2020.

Klagen tas ikke til følge.

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

Svein Undheim
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Egil Bergersen Årleite 11 5518 HAUGESUND
PDS ARKITEKT AS Spannavegen 152 5535 HAUGESUND