



Kjell Ove Homme
Sitjevegen 17
3870 Fyresdal

Saksbehandlar, innvalstelefon

Sofie Anne Johansen, 33371075

Statsforvaltarens vedtak i klagesak - gbnr. 37/25 - Tøddebakkane 30 - påbygg og garasje - Fyresdal kommune

Statsforvaltaren viser til klagesak motteken her 11.02.26.

Av oversendingsbrevet til kommunen kjem det fram at «Klagen blir gitt utsettjande verknad [...]»

Statsforvaltaren sitt vedtak

Klaga blir teken til følgje så langt det følgjer av vedtaket vårt.

Statsforvaltaren opphevar vedtaket til Fyresdal kommune datert 11.11.25.

Vedtaket til Statsforvaltaren er endeleg og kan ikkje klagast på til overordna forvaltningsorgan, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28.

Statsforvaltaren gjer merksam på at fvl. § 36 gir rett til dekning av vesentlege sakskostnader som har vore nødvendig for å få endra vedtaket til gunst for ein part. Eit eventuelt krav om dekning av vesentlege sakskostnader må sendast til Statsforvalteren innan tre veker etter at dette brevet er motteke. Statsforvaltaren gjer partane merksam på at retten til dekning av sakskostnader for eige arbeid er avgrensa¹.

Bakgrunn for saka

Om den nærare bakgrunnen for saka, siterast følgjande frå kommunen sitt vedtak datert 11.11.25:

¹ Etter langvarig forvaltningspraksis, og i samsvar med Lovavdelingas tolkingsfråsegn JDLOV- 2014-7205A, kjem det fram at fvl. § 36 ikkje blir rekna for å heimla dekning for godtgjersle for den tida som har gått med til ein parts eige arbeid med saka. Unntaksvis kan det kunna tilkjennast dekning for tapt arbeidsforteneste dersom slikt tap var nødvendig for parten for å få endra vedtaket, og det er dokumentert at det ligg slik tapt arbeidsforteneste føre. Det må i så tilfelle gjelda eit heilt uunngåeleg tap, eksempelvis på grunn av nødvendig fråvær fra arbeid som lønnsfattarar.



«Hjort Arkitekter AS har på vegner av tiltakshavar Stian Aasbak sendt inn rammesøknad for byggetiltak i Tøddebakkane 30. Rammesøknaden inneheld og ein søknad om dispensasjon frå andre ledd i § 3 i føresegnene til Regulerings- og bebyggelsesplan for boligområdet Tøddebakkane.

Tiltaket gjeld påbygg og garasje. Påbygget vil medføre at bustaden vil stå fram med tre etasjar på terrengets lågaste side gesimshøgda vil haldast under 6,5 m. Utnyttingsgraden vil vere uendra da fotavtrykket til bygget ikkje endrast. Den nye etasjen vil innehalde ei ny bueining.

Føresegna i § 3 andre ledd som det søkast dispensasjon frå, har slik ordlyd: Bygningene skal ha maksimum 2 etasjer på terrengets laveste side.

I tillegg har siste ledd i § 3 slik ordlyd: Gesimshøyden må ikkje overstige 4,0 m for 1-etasjes hus og 6,5 m for 2-etasjes hus, målt frå planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv.

[...]

Nabomerknader

Det har komme inn tre merknader til varselet. Ingen har innvendinger mot garasjen, men alle er bekymra for høgda på bustaden. Det er peika på tap av utsikt, estetikk og eigedomsverdi. Ansvarleg søkjar har vurdert merknadane og konkludert med at tiltaket ikkje vil medføre vesentlege ulemper, med bakgrunn i avstand til nabohus, høgdeforskjell og terrengsituasjon. Det er vist til at tiltaket ikkje vil overskride tillat gesimshøgda, og at planens intensjon dermed ivaretakast. Det er og synt til at tap av utsikt aleine ikkje sjåast som sjølvstendig grunn til å gje avslag i plan- og bygningsrettsleg praksis.»

Kommunen sitt vedtak datert **11.11.25 (sak 44/25)** lyder slik – sitat:

«I medhald av plan- g bygningslova §19-2 blir det gjeve dispensasjon frå § 3 i føresegnene til Regulerings- og bebyggelsesplan for boligområdet Tøddebakkane, for påbygg på bustad i Tøddebakkane 30. Påbygget som medfører tre synlege etasjar på terrengets lågste side, tillatast under føresetnad av at gesimshøgda ikkje overstig 6,5 m og takform oppretthaldast som synt i søknad.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er tilstades:

- Tiltaket held seg under regulert gesimshøgda
- Grad av utnytting er lågare en tillate
- Tiltaket inneber oppgradering og fornying av eksisterande bustad
- Tiltaket gir auka kapasitet for utleige bustader

[...]»

Vedtaket vert klaga på i felles e-post datert 04.02.25 av eigarane av naboeigedommane gbnr. 37/30 (Sitjevegen 16 ved Inger Berit Lie) og gbnr. 37/29 (Sitjevegen 17 ved Kjell Ove Homme). Hovudpunkta i klaga vil bli gjennomgått i pkt. 3 på side 3 flg.

Kommunen ved hovudutvalet for plan og miljø tok ikkje klaga til følgje i møte den **10.02.26 (sak 4/26)**. Kommunen sende deretter saka til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd.

STATSFORVALTAREN SINE MERKNADER

1. Statsforvaltaren sin kompetanse

Statsforvalteren ved Justis- og verjemålsavdelinga er klagestyresmakt for kommunale enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven. Vår oppgåve som klageinstans er å ta stilling til den konkrete saka som



er sendt oss for vurdering – oppgåva vår er å sikra at kommunale vedtak er i samsvar med gjeldande arealplanar, regelverk og retningslinjer.

Klagesaka bli behandla etter delegert mynde frå Kommunal- og distriktsdepartementet. Ved behandlinga av ei klage kan Statsforvaltaren prøva alle sider av saka, og kan ta omsyn til nye omstende, jf. fvl. § 34 anna ledd. Vi skal vurdere dei synspunkta klager har komma med, og kan òg ta opp forhold som ikkje er rørt av klagaren. Statsforvaltaren kan oppretthalde kommunen sitt vedtak, gjere om vedtaket, eller oppheva vedtaket og senda saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Saka blir rekna for å vera tilstrekkeleg opplyst etter fvl. § 17 og dei faktiske forholda blir rekna for å vera forsvarleg belyste. Synfaring er ikkje nødvendig.

Statsforvaltaren føreset at partane er kjend med innhaldet av dokumenta i saka.

2. Tiltaket sitt forhold til plan

Aktuelle eigedom ligg i område som kommuneplanens arealdel (2014-2026, ikraftsett 27.11.14) er avsett til bustad. Eigedommen er òg omfatta av Regulerings- og bebyggelsesplan for boligområdet Tøddebakkane (ikraftsett 23.10.73 – Planid 4032-1973011).

Av søknaden datert 16.10.25 går det fram at «Omsøkt tiltak består i å videreutvikle eksisterende enebolig til en noe mer moderne, areal- og energieffektiv bolig, som etter gjennomført tiltak vil bestå av sokkeetasje med hybelleilighet, samt to etasjer med èn boenhet per etasje [...]»

Aktuell reguleringsføresegn kjem fram av planens § 3 – sitat:

«Bebyggelsens størrelse, inklusiv overdekket terrasse m.m. kan være inntil 30% av tomtens størrelse.

Bygningene skal ha maksimum 2 etasjer på terrengets laveste side.

Bygningene skal ha takvinkel på 25 grader. Bygningsrådet kan fravike denne bestemmelse for grupper av hus. Det tillates ikke flate tak.

Gesimshøyden må ikkje overstige 4,0 m for 1-etasjes hus og 6,5 m for 2-etasjes hus, målt frå planlagt oppfylt terreng ved ytre veggiv» (våre uthevingar).

Rettsverknadane av reguleringsplanen kjem fram av pbl. § 12-4. Etter desse føresegna må ikkje tiltak vere i strid med arealføremålet og/eller føresegna i planen.

3. Klaga datert 04.12.25

Klagarane meiner at kommunen har gitt feilaktige opplysningar i saksframstillinga kva gjeld høgda på bustaden. Ifølgje klaga vil «Heving av mønehøgde [...] vere på 2027mm og vil då få ei mønehøgde på 7,647m. Og ikkje 6,2m som det står i hoveddokumentet.»

Vidare blir det påpeika at opplysningane i dispensasjonssøknaden, i relasjon til nabomerknadene om utsikt, er feil. Påbygget vil ifølgje klagarane medføre ei stor ulempe for eigedommane deira.

Ut over dette peikast det på at § 3 i reguleringsplanen knytt til at bustadene skal ha maksimum 2 etasjar ikkje er teke i betraktning. Det blir òg vist til nabolova § 2 om at «Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom [...]»

Ut over dette viser vi til klaga i sin heilskap som blir føresette kjent.



VURDERINGA TIL STATSFORVALTAREN

1. Avgrensing

Av dokumenta i saka kjem det fram at ingen av naboane har hatt merknader til omsøkte garasje. Så langt vi kan sjå, er garasjen heller ikkje klaga på. Statsforvalteren tek derfor ikkje nærare stilling til garasjen. I denne saka er det søkt om dispensasjon frå føresegna i reguleringsplanen om maksimalt tal på etasjar og kommunen har gitt dispensasjon frå føresegna. Vurderinga til Statsforvaltaren er avgrensa til spørsmålet om dispensasjon frå føresegna om maksimalt tal etasjar.

2. Om omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen?

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 føreset at to kumulative vilkår er oppfylte. For det første må omsyna bak føresegna det søkjast dispensasjon frå, omsyna i formålsregelen i lova eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje bli «vesentlig tilsidesatt.» For det andre må det gjennomførast ei interesseavveging, der fordelane ved dispensasjon blir vegne opp mot ulempene ved dispensasjon. Fordelane må vera «klart» større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommunen har i vedtaket sitt av 11.11.25 lagde til grunn at omsøkte tiltak fører til at talet på etasjar aukar ut over det maksimale talet på etasjar som er tillatne i reguleringsplanen. Vurderinga til kommunen er at omsøkte tiltak ikkje kan gjennomførast utan at det blir gitt dispensasjon frå planen. Vidare er vurderinga til kommunen at omsyna bak føresegna om tal etasjar ikkje blir vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Konklusjonen til kommunen er at vilkåra for dispensasjon frå føresegna om tal etasjar er oppfylte og det er gitt dispensasjon.

Statsforvaltaren set spørsmålsteikn ved om kommunen har lagt til grunn korrekt utgangspunkt for si vurdering. Omgrepet «etasje» er over tid definert ulikt, noko som kan få stor betydning for tillaten utnytting. Gjeldande reguleringsplan er som kjent frå 1973. Kva som blir rekna som ein etasje i relasjon til eldre reguleringsplanar frå perioden 1969-1979, er i rettleiaren om «Grad av utnytting (H2300, 2014) på side 54 beskrivne slik – sitat:

«Etasje hvor himling er høyere enn 2,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med til etasjetallet. Kjeller og loft regnes med hver for seg med i etasjetallet når det er innredet til rom til varig opphold, og disse rom har en større utstrekning enn 1/3-del av bygningens grunnflate.»

Så langt Statsforvaltaren kan sjå, har ikkje kommunen vurdert om kjellaretasjen/sokkeletasjen fell inn under omgrepet «etasje» slik dette går fram av rettleiaren. Vi kan heller ikkje sjå at det i oversendinga frå kommunen er lagt ved snittegningar eller gitt andre opplysningar som gjer det mogleg å kontrollera om kommunen har teke rett faktisk og rettsleg utgangspunkt for si vurdering. Statsforvalteren meiner derfor at det ikkje er gitt at omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon for å kunna tillatast.

Det følgjer av fvl. § 17 første ledd at forvaltningsorganet skal sjå til at saka er så godt opplyst som mogleg før vedtak treffest. For dispensasjonssøknader betyr dette at kommunen må sikra at faktumet i saka er tilstrekkeleg kjent før det blir teke stilling til om dispensasjon er nødvendig, eller om vilkåra for dispensasjon er oppfylte. Kommunen har etter vurderinga vår ikkje i tilstrekkeleg grad greidd ut saka, og det kan reisast spørsmål ved om vedtaket om dispensasjon datert 11.11.25 er gitt på feilaktig grunnlag. Dette er ein saksbehandlingsfeil som kan tenkjast å ha verkt inn på innhaldet til vedtaket.



Vurderinga til Statsforvaltaren er etter dette at vedtaket må reknast som ugyldig, jf. fvl. § 41 og må opphevast. Saka blir derfor send tilbake til kommunen for ny behandling.

3. Avsluttande merknad

Statsforvaltaren presiserer at vi, for det tilfellet at tiltaket utløyser krav om dispensasjon, ikkje har tatt stilling til om vilkåra for å innvilga dispensasjon er oppfylt.

Vi registrerer likevel at kommunen, så langt vi kan sjå, særleg har lagt vekt på at tiltaket ligg innanfor høgdekravet i planen i vurderinga av om omsyna bak føresegna om tal etasjar blir vesentleg sett til side ved dispensasjon.

Statsforvaltaren vil påpeika at tal etasjar og byggjehøgde er to ulike måtar å avgrensa eller beskriva eit bygningsvolum på. Parametrane bli òg målte og definerte uavhengig av kvarandre. Det er vidare på det reine at ein kan ha to etasjar med høg takhøgde, noko som gir ei stor total byggjehøgde, eller to etasjar med låg takhøgde som gir ei lågare byggjehøgde. Etter vurderinga vår tek føresegna om tal etasjar sikra på å styra korleis busetnaden i området skal framstå utad. Eit bygg med eksempelvis tre etasjar kan verka betydeleg høgare, dominerande og voluminøs enn eit bygg med to etasjar. Etter vårt syn følgjer dette også direkte av føresegna, som sjølv presiserer at bygningane skal ha maksimum to etasjar på «terrengets laveste side.» Føresegna tek med dette omsyn til at terreng og topografi kan variera, og at ein har meint å sikra eit heilskapleg og likearta uttrykk av høgda og volumet på bygningane innanfor planområdet. Føresegna om tal etasjar har derfor etter Statsforvaltaren sitt syn ein klar sjølvstendig intensjon, og er styrande for utviklinga av området. Å tilleggia føresegna om byggjehøgde avgjerande vekt i vurderinga av dispensasjon frå føresegna om tal etasjar, vil etter vurderinga vår langt på veg innebere ei omgåing av føresegna om at bygningane i planområdet skal ha maksimalt to etasjar på terrengets lågaste side.

Konklusjon

Under tilvising til gjennomgangen og vurderinga over, opphevar Statsforvaltaren kommunevedtaket datert 11.11.25.

Med helsing

Mette Biering (e.f.)
assisterande direktør

Henriette Granlund
fagsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

HJORTH ARKITEKTER AS.
Fyresdal kommune

Herstadveien 14
Klokkarhamaren 6

3140
3870

NØTTERØY
FYRESDAL

Mottakarliste:

Kjell Ove Homme
Inger Berit Nedrebø Lie

Sitjevegen 17
Sitjevegen 16

3870
3870

Fyresdal
Fyresdal