



ØRSTA KOMMUNE

Dalevegen 6

6153 ØRSTA

Saksbehandlar, innvalstelefon

Therese Småland, 71 25 84 94

Ørsta kommune - vedtak i klagesak - byggesak gnr/bnr 169/179 - fargeval bustader og garasje

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal gjer om Ørsta kommune sitt vedtak i sak 44/23, til avslag.

Klagaren har fått medhald.

Vi viser til kommunen si oversending av klagesak den 14. september 2023. Vi ber om orsak for svært lang sakshandsamingstid i denne saka. Det skuldast manglande bemanning over tid.

Saksgang

Den 20. april 2022 søkte Marit Riise Olsen på vegne av Hjørundfjord Fjordservice as og Øyvind Kriken Fylling på vegne av Sæbø Brygge Sameie, om dispensasjon for å få godkjent fargeval på bustadar og garasjar i Øyragata 42.

Samfunnsutvalet i Ørsta kommune gav dispensasjon i saka den 20. juni 2023 i sak 44/23. Kommunen si vurdering var at vilkåra for å gje dispensasjon var oppfylt.

Møre og Romsdal fylkeskommune klaga på vedtaket i brev den 18. juli 2023. Grunnen for klagen er at dei meiner det ikkje er heimel for å gje dispensasjon slik det er søkt om i denne saka, og at ein dispensasjon i vesentleg grad set omsynet bak føresegnene om fargeval i gjeldande planverk til sides.

Samfunnsutvalet behandla klagen og heldt fast ved sitt vedtak om dispensasjon i møte den 29. august 2023 i sak 50/23. Dei sende saka over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd, sjå plan og bygningsloven (pbl) § 1-9.

Statsforvaltaren si rolle

Klagen er sendt inn innafør klagefristen, og Statsforvaltaren kan behandle saka. Statsforvaltaren kan prøve alle sider av saka. Vi kan òg ta opp tilhøve som ikkje er nemnt i klagen dersom vi finn grunn til



det. Dersom vi gir klagar medhald kan vi endre vedtaket eller oppheve det, og sende det tilbake til kommunen for ny behandling, forvaltningsloven § 34.

Saka gjeld

Søknad og plangrunnlag

Eigedommane i rekkje i Øyragata 42 høyrer inn under reguleringsplanen for Sæbø brygge, planid 2014005, vedteken 08.09.2016. Planen er eit juridisk bindande dokument som gjennom kart og tilhøyrande føresegner skildrar korleis et avgrensa område kan byggast ut.

I samband med søknad om ferdigattest for bustadane er det søkt dispensasjon frå detaljreguleringsplanen § 4. punkt 4.1.4 bokstav d og e, som mellom anna viser til at den primære fargen på husa skal være kvit/lys. Dei fem bustadane i rekkja har fem ulike fargar. Dei tre bustadane som har mørkare fargeval, er Øyragata 42 B/C, D og G.



Foto: Ragnhild Gjelsvik Varmo, Ørsta kommune

Om dispensasjonsregelen

Kommunen kan gi dispensasjon frå krava reguleringsplanen set til fargeval på bustadane. I tilfelle må begge vilkåra i plan og bygningsloven § 19-2 vere oppfylt:

- «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.»

Ved dispensasjon frå arealplanar må ein sjå hen til at ein slik plan har blitt til gjennom ein omfattande slutningsprosess og er vedtatt av kommunen sitt øvste folkevalde organ, kommunestyret. I motsetnad til dei generelle reglane i plan- og bygningslova, som skal fange opp mange ulike tilfelle, gjeld planer konkrete forhold, der kommunen har tatt uttrykkeleg stilling til korleis eit område skal utnyttast. Det skal derfor ikkje vere kurant å dispensere frå kommuneplanar.



Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planer som informasjons- og slutningsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planer av betyding ikkje skjer ved dispensasjonar, men at dette behandlast som ei endring av planen.

Statsforvaltaren si vurdering

Det er eit grunnleggjande krav for grunngeving av eit dispensasjonsvedtak at dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 er identifiserte og vurdert. Grunngevinga i saka må knyte seg opp til desse og forklare kvifor vilkåra er oppfylt.

Kommunen sitt politiske vedtak i saka lyder slik:

Samfunnsutvalet viser til søknad om dispensasjon datert 28.11.2022. Med heimel i § 19-2 andre ledd i plan- og bygningslova (pbl) vert søknaden om dispensasjon innvilga. Etter ei samla vurdering finn samfunnsutvalet at omsyna som planføresegnene i detaljreguleringsplan for Sæbø brygge punkt 4.1.4 bokstav d og e skal ivareta, ikkje er vesentleg tilsidesette. Vilråra for å gi dispensasjon er såleis oppfylt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

I vedtaket er det ikkje gjort greie for kvifor ein meiner kvar av dei to rettslege vilkåra er oppfylt. Samfunnsutvalet har gjort ei samla heilskapsvurdering utan nærare grunngeving, og der ein berre var vist til at planføresegnene ikkje er «vesentleg tilsidesett». Det er ikkje vist til at det andre kumulative vilkåret i det heile er vurdert. Vedtaket er av den grunn ugyldig. Vi ser likevel at saka er godt nok opplyst gjennom den førebuaende behandlinga av administrasjonen i kommunen, til at vi kan foreta ei overprøving av dispensasjonssaka.

Statsforvaltaren vurderer først om det første vilkåret i § 19-2 er oppfylt.

Omsynet bak å regulere inn detaljar om korleis bygg i eit område skal oppførast og sjåast ut, er ofte arkitektoniske grep for å tilpasse nye bygg til eit beståande miljø på staden.

Sæbø sentrum er sterkt prega av eldre bygningsmasse som kyrkja, prestegarden, bustader frå rundt omkring år 1900, og ei eldre naustrekkje mm. Mange av dei store og meir markante byggverka sentralt i Sæbø er i lyse fargetonar. Denne bygningsrekkja i Øyragata 42 ligg sentralt til og heile nede ved fjorden. Det er ein iaugefallande bygningsmasse for dei som bur i området og dei som besøker staden og Hjørundfjorden både frå land og sjøsida.

I kulturminneplanen for Ørsta kommune for 2017 – 2025 er tettstaden Sæbø trekt fram som eit kulturminne av lokal verdi, og er sett i kategori 1; kulturminne som skal ha omsynssone i plansamanheng. Kulturminneplanen viser til at det i høve plan- og bygningsloven er det kommunen si oppgåve å sjå til at det blir teke omsyn til kulturminneverninteresser i kommuneplanar, reguleringsplanar og ved handsaming av byggesaker. I samband med reguleringsprosessen av Sæbø brygge, var mellom anna storleik, plassering og utforming av bustadane sentralt, nettopp for å ivareta omsynet til eksisterande bygningsmiljø som eit lokalt kulturminne.

I denne saka er det laga eit vedlegg om arkitektoniske grep som er bindande i reguleringsplanen, nettopp fordi ein ynskjer å bevare Sæbø sentrum med lyse/kvita fargar, slik som eksisterande bygningsmasse og fjellformasjonane rundt staden. Fargane som er valt for bygga er i seg sjølv fine, men dei er på mange måtar uttrykk for «motefargar» i dag, og ikkje i tråd med den fargeskala som uttrykkeleg var fastsett gjennom arbeidet med detaljreguleringa av området. Føresegner om kvite/lyse farger gjeld alle bygga innanfor reguleringsplanområdet, for på best mogeleg vis å binde



området saman med eksisterande bygg i sentrum. Dei arkitektoniske grepa som vart gjort gjennom arbeidet med reguleringsplanen mister sin verknad og dei klare føresegnene vert vesentleg sett til sides dersom ein her går vekk frå eit bevisst val om kvite/lyse fargar og tillèt mørke.

Sidan reguleringsplanføresegnene er så tydelege på at det skal nyttast kvit/lyse fargar for denne bygningsmassen, vert desse omsyna vesentleg sett til sides dersom ein gjev dispensasjon i dette tilfellet.

Det første vilkåret i § 19-2 for å gi dispensasjon er ikkje oppfylt. Klaga har ført fram.

Vi går av den grunn ikkje inn i ei grundig vurdering av det andre vilkåret, men vil kort nemne at når det gjeld vurderinga av fordelar og ulemper, skal det berre vektleggjast objektive moment. Fordelane huseigarane har av å ikkje måtte måle opp att husa, har av den grunn inga vekt i avveginga. Ein dispensasjon her vil undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy og informasjonsgrunnlag, og gå imot eit klårt og grunngeve ynskje om fargeval. Det er av den grunn ikkje objektive fordelar i denne saka som er klart større enn ulempene.

Statsforvaltaren sitt vedtak

Statsforvaltaren gjer om Ørsta kommune sitt vedtak om å gje dispensasjon i sak nr. 44/23, til avslag

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, sjå forvaltningsloven § 28.

Partane har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Med helsing

Helge Mogstad (e.f.)
underdirektør

Therese Småland
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
Marit Riise Olsen
Øyvind Kriken Fylling

Postboks 2500	6404	MOLDE
Øyragata 42 A	6165	Sæbø
Øyragata 42 G	6165	Sæbø