



ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS
Postboks 2444 Solli
0201 OSLO
Att. Jarbjørg Grøtte

Kontakt saksbehandler

Erik Thomsen, 51568879

Anmodning om å omgjøre Statsforvalterens klagevedtak i byggesak på gnr. 3, bnr. 111 i Time kommune

Advokatfirmaet Schjødt har på vegne av tiltakshaverne bedt om omgjøring av Statsforvalterens vedtak av 10.02.2024. Vi tar ikke anmodningen til følge.

Vi viser til ditt brev av 27.2.2025 der du på vegne av tiltakshaver Ståle Kyllingstad og Ane Mari Nese ber om at vi omgjør Statsforvalterens vedtak av 10.2.2025 hvor det ble gitt avslag på søknad om byggetiltak på ovennevnte eiendom. Vi vil innledningsvis igjen få beklage at klagesaken er blitt arkivert feil hos oss slik at behandlingen av klagesaken ble svært forsinket. I omgjøringsbegjæringen blir det i hovedsak anført følgende:

1)

Kommunens vedtak om dispensasjon og tillatelse er påklaget av en nabo som ikke bor ved tiltakseiendommen. Selv om han eier en del av veien ved tiltakseiendommen, er det vanskelig å se at han blir berørt av byggetiltaket på bnr. 111 i en slik grad at han kan anses å ha rettslig klageinteresse. Ingen av de som bor ved eiendommen har hatt innvendinger til tiltaket. Klagers anførsler er ikke vurdert av Statsforvalteren. I motsetning til det Statsforvalteren synes å ha lagt til grunn har ikke klager gitt uttrykk for at byggesaken gjelder *bruksendring*.

2)

Det omsøkte tiltaket gjelder ikke nybygg/fortetting/videre utbygging på eiendommen, men kun restaurering av en eksisterende falleferdig låve. Det er ikke aktuelt for eieren av eiendommen å fortette eiendommen. Det omsøkte tiltaket ble godkjent politisk av kommunen som har et uttrykt ønske om at låven skal tas vare på i samsvar med omsøkt tiltak. Statsforvalterens har ikke begrunnet synspunktet om at hensynet bak plankravet gjør seg gjeldende med styrke. Statsforvalteren har i klagesaken ikke tatt nødvendig hensyn til det kommunale selvstyret.

3)

Sivilombudsmannens uttalelse i SOM-2019-4292 som det er vist til i vedtaket, gjelder fortetting og ikke restaurering av en bygning som nærværende klagesak. Slik tiltakshaverne ser det taler deler av Sivilombudsmannens uttalelsen for at det kan gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.



4)

Det er vanskelig å se, slik Statsforvalteren har lagt til grunn, at en i en planprosess kan ivareta låven som en historisk bygning samtidig som en ivaretar hensynet til fortetting på eiendommen. Uten tillatelse til å restaurere låven vil denne stående til nedfalls og området vil bli liggende brakk.

Statsforvalterens merknader

Statsforvalteren kan omgjøre vedtaket dersom det må anses som ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd c).

Spørsmålet er derfor om vedtaket må anses som ugyldig.

1)

Statsforvalterens vurdering er at klager har rettslig klageinteresse, og at klagen ikke kan avvises. Statsforvalteren vektlegger at klager eier naboeiendommen gnr. 3, bnr. 849 som er en del av den private vegen langs tiltakseiendommen. Statsforvalteren vektlegger også at klager i byggesaken har protestert mot den planlagte avkjøringsløsningen på tiltakseiendommen. Når det gjelder spørsmålet om klagerett, viser vi ellers til O.J. Pedersen m.fl. *Plan- og bygningsrett* del 2 s. 252 der det heter «at alle som faktisk har protestert – hva enten de rettslig sett er å betrakte som partsberettiget eller ei – skal behandles som om de var parter eller har partsinteresse.»

Det er for øvrig på det rene at klager tidligere har tatt opp spørsmålet om bruksendring med kommunen, jf. klagers brev av 5.3.2024 til kommunen der det heter følgende:

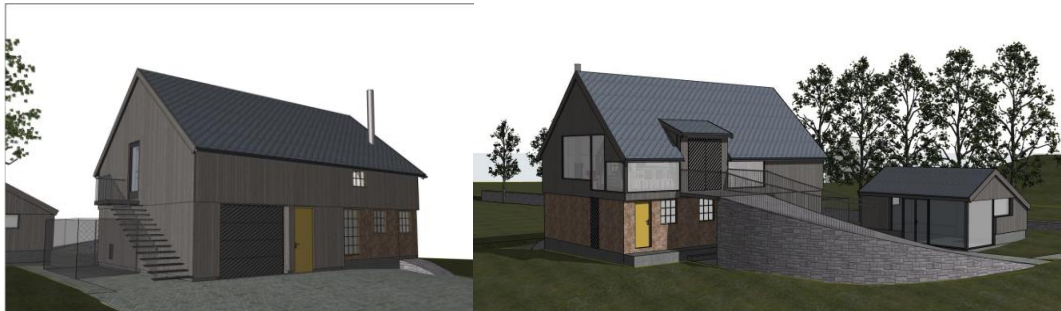
«Det er helt åpenbart at det ikke bare er en «reparering av låa» som tiltakshaver uttaler i Jærbladet 20.02.24. Av søknad og tegninger fremgår det helt klart at det er en total ombygging av den låa som står på eiendommen i dag og den vil få en helt annen bruk enn det den har vært brukt til tidligere. Det opplyses i klagen at det ikke søkes om bruksendring, men slik jeg oppfatter tenkt bruk av låa etter rehabilitering, må det også søkes om bruksendring.»

Når Statsforvalteren tar opp en klagesak til behandling, kan vi prøve alle sider av saken. Vi skal vurdere de synspunkter klager har kommet med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd første og andre punktum. Dette innebærer at vi som klageinstans ikke er bundet av de grunner som klager har anført.

2)

Statsforvalteren har i vedtaket lagt til grunn ansvarlig søkers opplysninger om de omsøkte tiltakene. Foruten tiltakene på låven gjelder søknaden også flytting og ombygging av et eksisterende uthus på eiendommen. Tiltaket på låven uthuset er så omfattende at det i realiteten er tale om å oppføre nye bygninger på eiendommen¹, jf. bildene nedenfor som viser låven og uthuset før og etter tiltak.

¹ <https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/hovedombygging>



Når det gjelder plankravet, ser vi det slik at vi har begrunnet hvorfor hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende med styrke i byggesaken, jf. Statsforvalterens vedtak av 10.2.2025:

«I området på eiendommen som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse står det i dag tre eldre bygninger der låven er den klart største bygningen. Statsforvalteren kan vanskelig se at denne bebyggelsen gjør at det vil være uhensiktsmessig å regulere eiendommen for å få en mer detaljert planavklaring før videre utbygging, jf. våre merknader ovenfor.

Statsforvalteren viser til at den relativt omfattende ombygging og opprustingen av låven som det her er tale om, kan medføre at det senere blir mer krevende og konfliktfylt å utarbeide og gjennomføre en regulering med høy utnyttelse på alle de områdene som er avsatt til boligbebyggelse på eiendommen.

På denne bakgrunn gjør hensynene bak plankravet seg gjeldende med stor styrke slik vi ser det.»

Vi vurderer det slik at den eksisterende gamle låven m/ uthus i mindre grad vil kunne påvirke et fremtidig planarbeid med sikte på fortetting enn den ombygde låven m/ nytt uthus. På grunn av den tekniske tilstanden til de eksisterende bygningene vil det for eksempel kunne være mindre konfliktfylt å regulere disse bygningene til riving i en senere planprosess med sikte på å fortette eiendommen med flere boliger. Vi har i det ovennevnte også vektlagt at låven opptar en forholdsvis stor del av arealet på eiendommen og vurdert at dette er lite hensiktsmessig med sikte på høy



boligfortetting på eiendommen. Kommunen kan regulere låven til vern dersom kommunen ikke lenger opprettholder ønske om fortetting på eiendommen og ønsker å ivareta låven som en historisk bygning.

Statsforvalteren har vurdert det slik at de rettslige vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt i denne byggesaken. Vurderingen er rettsanvendelse, og ikke fritt skjønn, og det er da lite plass til å vektlegge hensynet til det kommunale selvstyret i dispensasjonsvurderingen. Statsforvalteren finner i denne sammenheng grunn til å vise til følgende uttalelse i lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242:

«Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.»

3)

Vi deler ikke synet på at de de siterte uttalelsene om plankrav i Sivilombudsmannens uttalelse betyr at det er grunnlag for å dispensere fra plankravet i denne byggesaken. Det er flere forhold en regulering av eiendommen vil kunne avklare mer detaljert, så som boligtype, boligstørrelse og arkitektoniske utforming m.m. Videre vil en kunne avklare avkjørselsforhold og atkomst til boligene. Omsøkt tiltak vil kunne gi uheldige føringer i en planprosess hvor slike forhold skal avklares, jf. merknaden ovenfor.

Statsforvalteren vil nevne at kommunen ved å vedta et generelt plankrav har fastsatt at gitte tiltak først kan oppføres når de er avklart i reguleringsplan. Ved å kreve planavklaring sikrer kommunen at utviklingen av området blir styrt på bakgrunn av en demokratisk prosess, der berørte, de folkevalgte i kommunen, statlige myndigheter og andre interessenter medvirker. Det vil være særlig viktig med en slik bred medvirkningsprosess i tilfeller hvor det gjør seg gjeldende kryssende hensyn knyttet til arealdisponeringen. Dette er tilfellet i denne saken. Vi viser til at det på den ene siden foreligger vernehensyn, som kan tale for videreføring/restaurering av låven og mot fortetting av området. På den andre siden taler hensynet til jordvern og effektiv arealutnyttelse for at det blir lagt opp til fortetting. Uttalelsene til Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland illustrerer etter vårt syn godt arealbrukskonfliktene knyttet til utbygging her. I lys av disse arealbrukskonfliktene er det ikke tvilsomt at omsøkte tiltak vil kunne komme i konflikt med og legge føringer for et eventuelt planarbeid. Dette gjør at hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende med styrke.

4)

I omgjøringsbegjæringen anføres det at en detaljregulering som ivaretar låven som historisk bygning, vanskelig kan la seg gjennomføre når arealet er satt av til «fortetting til boligformål». At det ikke fremstår som realistisk å få gjennomslag for omsøkt løsning i reguleringsplan fordi den strider mot føringer knyttet til arealutnyttelse i kommuneplanen, er imidlertid et argument som snarere taler mot dispensasjon enn for. Dette gir nemlig en klar indikasjon om at tiltaket har slike virkninger at hensynet til planavklaring gjør seg gjeldende med styrke.

Statsforvalteren finner etter dette ikke grunn til å omgjøre vedtaket.

Denne avgjørelsen er ikke et enkeltvedtak, og avgjørelsen kan derfor ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.



Med hilsen

Monica Nessa (e.f.)
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
TIME KOMMUNE

Postboks 38

4349

BRYNE