



SANDE KOMMUNE  
Rønnebergplassen 17  
6084 LARSNES

Saksbehandlar, innvalstelefon

Andreas Welle Rusten, 71 25 84 42

## Sande kommune - vedtak klagesak - gnr2 bnr14 bnr26 - fritidsbustad

Statsforvaltaren stadfestar Sande kommune sitt dispensasjonsvedtak i sak 05/21 av 12.01.2021. Klaga er ikkje tatt til følge.

Statsforvaltaren (tidlegare Fylkesmannen) viser til Sande kommune si oversending av 26.02.2021.

### **Bakgrunn for saka**

Tiltakshavaren Ivar Lødemel kjøpte bustadtomta gbnr. 2/14 i 2007 og nabotomta gbnr. 2/26 i 2012. Kommunen godkjente ein søknad om oppføring av fritidsbustad, anneks og garasje på tomtene i 2015. Statsforvaltaren endra vedtaket til avslag som klageinstans i 2016 fordi saka ikkje var handsama som ei dispensasjonssak.

I januar 2019 godkjente kommunen ein ny og revidert søknad. Statsforvaltaren oppheva vedtaket i august 2019. Det var ikkje samsvar mellom byggeløyvet frå 2019 og det føregåande dispensasjonsvedtaket frå 2018. Den potensielle skredfaren i området var heller ikkje avklart.

Tiltakshavaren søkte på nytt om dispensasjon og løyve den 07.05.2020. Kommunen gav byggeløyve og dispensasjon i to vedtak av juli 2020. Statsforvaltaren oppheva kommunens dispensasjonsvedtak den 30.10.2020 ettersom kommunen ikkje hadde gjort ei reell dispensasjonsvurdering. Saka blei sendt tilbake til kommunen, med innspel frå oss om den vidare sakshandsaminga.

Kommunen sendte saka på ny høyring og til orientering til to naboar den 18.11.2020. Ove Louis Kirkholm skreiv den 07.12.2020 at dei opprettheld tidlegare merknader og klager i saka. Statsforvaltaren som høyringsinstans stadfesta den 18.12.2020 å ikkje ha innvendingar til tiltaket kva gjeld dokumentering av trygg byggegrunn.

Sande kommune v/ formannskapet gav dispensasjon i sak 05/21 den 12.01.2021. Ove Louis Kirkholm klaga på vedtaket den 31.01.2021. Kommunen v/ formannskapet tok ikkje klaga til følge i sak 22/21 den 23.02.2021. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette oversend Statsforvaltaren som klageorgan.



Statsforvaltaren kontakta kommunen den 06.04.2021 med spørsmål om kva formål ulike tomter rundt tiltakseigedomene er frådelt til. Vi fekk tilbakemelding den same dagen. Når det gjeld bakgrunnen for saka elles viser vi til saksdokumenta og kommunens e-innsyn.

### **Statsforvaltarens merknader:**

Klaga er framsett innanfor lovbestemt klagefrist og vilkåra for å handsame saka som ei klagesak er oppfylt. Statsforvaltaren kan prøve alle sider ved saka. Dersom klaga blir tatt til følge kan vedtaket endrast eller opphevast og sendast tilbake for ny handsaming i kommunen.

### Plangrunnlag

Eigedomene gbnr. 2/14 er avsett til bustadformål i kommuneplanen (2014-2026), sist revidert 17.12.2015. Eigedomene er også regulert til bustadformål i reguleringsplanen Gotefeltet, planID 19790504. Reguleringsplanen er framleis gjeldande, jf. kommuneplanen § 1-2. Eigedomene gbnr. 2/26 er avsett til landbruk-, natur-, og friluftformål (LNF) i kommuneplanen.

### Tiltak

Sande kommune vedtok den 12.01.2021 å gje dispensasjon frå kommuneplanen for byggetomta gbnr. 2/26 i samsvar med tiltakshavarens søknad. Av situasjonsplanen dagsett 21.01.2021, jf. 07.05.2020, følgjer det at tiltakshavaren ønsker å føre opp fritidsbustad, garasje, anneks og parkeringsplass på gbnr 2/26. Garasjen er plassert lengst mot nord, medan hytta og anneks ligg mot aust. Eigedomene vil ha tilkomst frå nord frå veggen Goteneset.

Etablering av fritidsbustad m.m. på gbnr. 2/26 er i strid med kommuneplanens LNF-formål. Det er utbygginga av desse tiltaka etter dispensasjon Statsforvaltaren no tar stilling til.

### Klaga

Eit hovudpoeng for Kirkholm har vore å trekke fram parkeringsvanskane dei har hatt ved bustaden sin grunna ein oppmålingsfeil i 1979. Særleg etablering av tilkomstvegen over gbnr. 2/14 fram til gbnr. 2/26 vil medføre ytterlegare vanskar. Kirkholm har også fleire merknadar knytt til sjølve veggen.

Vidare viser Kirkholm til at kommunen har gjeve løyve til frådeling av fleire tomter i området. Vedtaka svekker etter hans syn omsyna bak LNF-formålet, og gjev lite føreseielegheit for utviklinga av området. Ulempene med å godkjenne fritidsbustaden m.m. i eit LNF-område, som også grensar til eit bustadfelt, er heller ikkje godt nok vurdert. Det er også ein sakshandsamingsfeil at byggesaka blei handsama før dispensasjonssaka. Til slutt har Kirkholm reist spørsmål ved eit av medlem av Formannskapet sin habilitet, og saknar ei reell habilitetsvurdering frå kommunen.

### Habilitet

Spørsmålet er om eit utvalsmedlem som er sambuar med teknisk sjef var inhabil til å treffe avgjerd i saka. Habilitetsmerknaden er reist frå Kirkholm fordi teknisk sjef har vore involvert i saka over mange år.

Forvaltningslova § 6 (1) fastsett at ein i visse tilfelle alltid er inhabil til å gjere vedtak i ei forvaltningssak. På same måte er ein inhabil viss det ligg føre andre særlege forhold som er eigna til å svekke tilliten til vedkomande sin upartiskheit, jf. § 6 (2). Føresegna gjeld for medlem av politiske utval ved handsaming av enkeltvedtak, jf. forvaltningslova § 10. I denne saka er det alternativet etter § 6 (2) som potensielt kan medføre inhabilitet.

Sande kommune v/ kontrollutvalet bad om ei juridisk vurdering av habilitetsspørsmålet frå advokat Kvammen. Advokat Kvammens konklusjon den 13.10.2020 er at ein neppe kan statuere inhabilitet



generelt sett i slike tilfelle, men at habilitetsspørsmålet må vurderast frå sak til sak. Det avgjerande vil vere kor stor betydning avgjerd i saka har for utvalsmedlemmens nærståande. Advokat Kvammen antar at utvalsmedlemmens egne opplysningar vil vere avgjerande for om habilitetsspørsmålet i det heile kjem opp. Statsforvaltaren står ved den juridiske utgreiinga kommunen har fått utarbeidd.

Vi er ikkje kjent med teknisk sjef si stillingsskildring, men vil tru at vedkomande har innflyting på ei rekke plan- og byggesaker. Først dersom ein kan konstatere at teknisk sjef har eit særskilt forhold til den føreliggande saka kan utvalsmedlemmen – gjennom si tilknytning til teknisk sjef - reknast som inhabil.

Statsforvaltaren er kjent med at teknisk sjef har skrive under på fleire vedtak og saksframlegg i saka. Klagaren skriv også at det var teknisk sjef som la fram saka på formannskapsmøtet 17.07.2020. Vi er likevel ikkje kjent med at teknisk sjef har interesser eller tilknytning til saka utover formell handsaming av saka. Det ser for oss ut til at utvalsmedlemmen sjølv heller ikkje har reist spørsmål om sin habilitet. Vi har dermed ikkje grunn til å tru at utvalsmedlemmen var inhabil til å gjere vedtak.

#### Dispensasjonsføresegna

Spørsmålet er deretter om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt. Kommunen kan gje dispensasjon dersom ikkje omsyna bak føresegna det er søkt dispensasjon frå, eller omsyna bak lovas formålsføresegn, blir vesentleg tilsidesett, jf. pbl. § 19-2. Fordelane må i tillegg vere klart større enn ulempe.

Dispensasjonsvilkåra angir rettslege vurderingstema som Statsforvaltaren kan prøve fullt ut. Det følger av lovforarbeida at det ikkje skal vere ei kurant sak å få innvilga dispensasjon. Eit dispensasjonsvedtak må ikkje undergrave kommunens arealplanar som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det er normalt ikkje høve til å gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det er søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

#### Dispensasjon til oppføring av fritidsbustad, anneks og garasje på gbnr. 2/26

Vi vurderer først om omsyna bak LNF-formålet i kommuneplanen blir vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon til etablering av fritidsbustad m.m. på gbnr. 2/26.

Arealformålet LNF sikrar areal til landbruksproduksjon, og det er som hovudregel berre tillat å føre opp nødvendige landbrukstiltak i slike område. Samstundes varetar LNF-formålet interesser knytt til natur og friluftsliv, slik at ein kan føre opp enkle tiltak til slike formål. Landbruks-, natur-, og friluftsområde skal elles vere inngrepsfrie areal, noko som varetar omsyn til landskap og urørt natur.

Det er gjennom vedtak av arealplanar at kommunen avgjer kva område som skal byggast ut til kva formål, og kva område som skal vere utan byggetiltak. Eigedomens gbnr. 2/26 ligg i direkte tilknytning til eit regulert bustadfelt. Det at søknaden gjeld eit tiltak som ligg utanfor reguleringsområdet, og gjeld utbygging til eit anna formål enn det regulerte, talar imot å innvilge dispensasjon. Utbygging til ulike bruksformål gjennom einskilte dispensasjonar kan legge til rette for interessekonfliktar.

Det er vidare eit moment som talar imot å gje dispensasjon at kommunen har styrt arealbruken i området gjennom planvedtak. Tiltakseigedomens ligg no i eit LNF-område i kommuneplanen (2014-2026), og kommunen har altså avgrensa utbyggingsmoglegheitene som låg føre i den tidlegare kommuneplanen. I tillegg har kommunen nyleg vedteke ein reguleringsplan (2018), Gota hyttefelt, som legg til rette for fritidsbustadar like ved den aktuelle byggetomta.



Når det gjeld dei konkrete LNF-interessene, skriv kommunen at tomta ikkje er dyrka eller overflatedyrka, ikkje er eigna til innmarksbeite, ikkje har produktiv skog, har grunt jordsmonn, og ikkje er dyrkbar eller eigna som beitemark. Det ligg heller ikkje spesielle friluftsiinteresser på eller i nærleiken av tomta. Saka har vore til uttale hjå landbruksmynde som konkluderer med at arealet ikkje er verdifullt med omsyn til landbruksproduksjon eller beite.

Statsforvaltaren står ved kommunens vurderingar. Vi legg til at vi ser av flyfoto at det er ein viss landbruksdrift i området. Samstundes er området sør for bnr. 26 både regulert til og bygd ut med bustader. Vidare blei det i 2007 frådelt fleire tomter til både bustad- og fritidsformål like nord og vest for bnr. 26. Av desse er gbnr. 2/23 allereie bygd ut. Utbygginga av bnr. 26 kjem dermed ikkje i konflikt med området landbruksinteresser. Med grunnlag i fasadeteikningar og situasjonsplanen slår vi også fast at plasseringa og utforminga av tiltaka heller ikkje vil ha sjenerande effekt på nabolaget eller omgjevnadane elles.

Med bakgrunn i hovudregelen om planmessig arealstyring er det ikkje tvilsamt at omsyna bak LNF-formålet blir tilsidesett ved å innvilge dispensasjon. Samstundes gjer ikkje LNF-omsyna seg gjeldande med styrke verken på byggetomta eller i området elles. Vi kjem difor til at omsyna bak LNF-formålet ikkje blir *vesentleg* tilsidesett ved å gje dispensasjon til fritidsbustad m.m. på gbnr. 2/26.

Spørsmålet er deretter om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. I vurderinga er det arealbruksomsyn som primært kan vektleggast, medan personlege fordelar sjeldan blir vektlagt tungt.

Etter kva vi kan sjå ligg det i dag 14 ikkje-utbygde bustad- og fritidsbustadtomter i området. Halvparten av desse er regulerte tomter til høvesvis bustad- og fritidsformål i planane for Gotefeltet og Gota hyttefelt. Resten av tomtene er frådelt gjennom einskilde vedtak. På denne måten har kommunen opna for utbygging av området, og fritidstiltaka på bnr. 26 vil følgjeleg grense til areal som det er venta at blir utnytta på liknande vis.

Ulempene er knytt til utføring av tiltak i strid med kommunens vedtekne arealplanar. Kommunen har som nemnt avgrensa utbyggingsmoglegheitene som låg i området tidlegare ved å avsette dei ikkje-regulerte områda til LNF-formål. Utgangspunktet er dermed at dei frådelt tomtene likevel ikkje kan nyttast som byggetomter. Vedtaket av reguleringsplanen for Gota hyttefelt tilseier også at det er i det regulerte hyttefeltet at nye fritidsbustadar skal førast opp.

Statsforvaltaren legg vekt på at kommunen gjennom vedtak av dei to tilgrensande reguleringsplanane har opna for utbygging av både bustad- og fritidsbustadar i området. Oppføring av fritidsbustaden m.m. på bnr. 26 skapar dermed ingen interessekonflikt mellom bustad- og hytteinteresser utover kva som allereie følgjer av plansituasjonen. Vidare legg vi ei viss vekt på at kommunen gjennom frådelingsvedtak elles har tilrettelagt for bustad- og fritidsbustadar i området.

Samstundes har dei nemnte ulempene avgrensa vekt. Det gjer seg ikkje gjeldande sterke landbruksinteresser i saka, og tiltaket kjem til dømes ikkje i konflikt med dyrka eller dyrkbare areal. Tiltaket har heller ikkje særskilt innverknad på natur- og friluftssyn. Utforminga og plasseringa av tiltaka har ikkje sjenerande effekt for området elles kva gjeld visuelle kvalitetar og utsiktstap mv.

Vi kjem etter dette til at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.



### Oppsummering

Statsforvaltaren stadfestar med dette Sande kommune sitt dispensasjonsvedtak for oppføring av fritidsbustad m.m. på gbnr. 2/26.

Vi ser elles at tiltakshavaren har søkt om å etablere tilkomstveg frå sør over bustadtomta gbnr. 2/14. Kommunen gav løyve til denne delen av tiltaket i byggeløyvet av 03.07.2020, og kommunen opplyser at klaga på dette vedtaket blir handsama i etterkant av vårt vedtak i dispensasjonssaka. Byggeløyvet blir ikkje vurdert av oss før vi eventuelt får oversendt saka som klagesak.

Vi har soleis ikkje tatt stilling til merknadane Kikrholm har hatt til vegløyvinga over bnr. 14. Desse klagepunkta må kommunen ta stilling til ved si handsaming av klaga på byggeløyvet. Relevante spørsmål er om vegen er i samsvar med reguleringsplanen (formål og eventuelt regulert vegtrasé), avstandskrav mot eigedomsgrensa, og om vegen er unnateke søknadsplikt.

Vidare understrekar vi på nytt at vår sakshandsaming er gjort på bakgrunn av situasjonsplanen for gbnr. 2/26. Denne delen av tiltaket føreset tilkomst frå nordsida av bnr. 26, og krev avkøyringsløyve frå Statens vegvesen.

### **Statsforvaltarens vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 34, rundskriv T-2/09 frå Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 frå Kommunal- og regionaldepartementet, stadfestar Statsforvaltaren Sande kommune sitt vedtak i sak nr. 05/21 av 12.01.2021.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på vidare, jf. forvaltningslova § 28.

Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Frida Farstad Brevik (e.f.)  
fagleiar

Andreas Welle Rusten  
rådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

### **Kopi til:**

<b>Ove Louis Kirkholm</b>	<b>Gotevegen 7</b>	<b>6083</b>	<b>Gjerdsvika</b>
<b>Ivar Lødemel</b>	<b>Darres Gate 12</b>	<b>0175</b>	<b>OSLO</b>