



STRAND KOMMUNE  
Postboks 115  
4126 JØRPELAND

Kontakt saksbehandler

Randi Lind, 51568907

[Randi.lind@statsforvalteren.no](mailto:Randi.lind@statsforvalteren.no)

## Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 56 bnr. 11, Preikestolvegen 511, Strand kommune - tiltakshaver: Norwegian Experience AS

**Naboer har påklaget kommunens vedtak om midlertidig dispensasjon fra arealformålet til oppføring av permanente teltplasser. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak til et avslag.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 11.10.2023.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra arealformålet friluftsliv til oppføring av permanente teltplasser fordelt på «Hiker's camp» og «Winter camp».

Det har kommet inn to nabomerknader mot søknaden.

Statsforvalteren i Rogaland har i brev av 23.02.2023 uttalt seg som berørt sektormyndighet. Statsforvalteren uttalte at kommunen bør be om mer detaljert informasjon om hvordan vann/avløp og håndtering av søppel skal løses. Videre anbefales kommunen sterkt å sette vilkår om skjøtsel av semi-naturlig eng i en eventuell dispensasjon.

Strand kommune fattet 19.04.2023 følgende vedtak politisk:

*«Kommunedirektøren godkjenner søknad om dispensasjon fra arealformålet, midlertidig inntil 5 år. Dette for videreføring av tiltak på Hiker's Camp og oppføring av tiltak på Winter Camp på følgende vilkår:*

- 1. Det forutsettes at en godkjent VA-løsning etableres så snart kommunal infrastruktur er på plass.*
- 2. Det skal utarbeides skjøtelsesplan for å bedre vilkårene for naturtypen "semi-naturlig eng"»*

Vedtaket ble påklaget av naboer Marianne Sandvik Tveitnes og Dag Tveitnes (gnr. 56 bnr. 7) i brev datert 02.06.2023. Klager anfører i det vesentlige at vedtaket har betydelig negative konsekvenser for friluftsliv, vann- og avløp, naturmangfold og sikkerhet. Det gjøres gjeldende at friluftsområdet nedenfor Preikestolhytta er blitt fortettet som følge av en rekke tiltak i området. Klager uttrykker



redsel for at manglende VA-løsning kan medføre forurensende utslipp, og mener at konsekvensene for natur- og dyreliv ikke er vurdert.

Forvaltningsutvalget behandlet klagen 20.09.2023 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

TLA advokatfirma, på vegne av Preikestolen Fjellstue Drift AS/Norwegian Experience AS, sendte tilleggsmerknader direkte til Statsforvalteren 06.12.2023. I tilleggsmerknadene blir det blant annet vist til at det er et lokalpolitisk flertall for tillatelsen, og anført at tiltaket er samfunnsmessig ønskelig. Det gjøres gjeldende at tiltaket «er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer som nettopp synes å legge til rette for tiltak som det aktuelle». Det gjøres gjeldende at de avbøtende tiltakene gjør at tiltakets miljøpåvirkning bør være høyst akseptabel.

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. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderingen av vilkårene for å gi dispensasjon er rettsanvendelsesskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvalteren.

#### Nødvendige dispensasjoner

Campene søkes oppført på en del av eiendommen som ligger innenfor reguleringsplan for Preikestolhytta og adkomst og parkeringsområde for Preikestolen, vedtatt 19.04.1995, og er regulert til Friluftsområde (Fa).

Det følger av bestemmelsene til reguleringsplanen:

#### *«3.2. Friluftsområde Fa*

*Området skal nyttes til aktiviteter i tilknytning til reiselivsanlegget, som sport, lek m.v. I området tillates det oppført mindre bygg og anlegg som naturlig knytter seg til aktiviteter i området. Det tillates også etablert anlegg for rensing av avløpsvann. Alle anlegg må godkjennes av kommunen.»*

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan, vedtatt 12.09.2012, avsatt til LNFR-formål. Det følger av kommuneplanen § 1.1 bokstav at «*hvor kommuneplanen ikke fastlegger annen arealbruk enn eksisterende reguleringsplaner skal disse fortsatt gjelde foran kommuneplanen.*». Da reguleringsplanen av 1995 ikke fastlegger annen arealbruk enn kommuneplanen, gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen.

Det omsøkte tiltaket består av to permanente anlegg på henholdsvis 24 og 10 teltplasser, som samlet beslaglegger flere dekar av området avsatt til friluftsliv. Det fremgår av sakens dokumenter at det i sakens anledning er søkt om tillatelse til vesentlige terrenginngrep, som er nødvendig for å tilrettelegge terrenget for teltene. Statsforvalteren finner at omsøkte tiltak utgjør et større anlegg, som er i strid med arealformålet.



Tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet friluftsområde (Fa). Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad.

#### Dispensasjonsvilkårene

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal i vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for blant annet miljøet jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

De materielle vilkårene for midlertidig dispensasjon er de samme som ved permanent dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd og § 19-3.

#### Vurdering av dispensasjon fra arealformålet

Det første spørsmålet er om fordelene med en midlertidig dispensasjon fra arealformålet er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

I tilleggsmærknadene gjør tiltakshaver gjeldende at tiltaket er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer. Som vist har Statsforvalteren, i likhet med kommunen, funnet at tiltaket er i strid med arealformålet. For øvrig kan ikke Statsforvalteren se at det at reguleringsplanen «synes å legge til rette for tiltak som det aktuelle», er en fordel som kan tillegges avgjørende vekt i saken. Det vises i denne forbindelse til Sivilombudets uttalelse i SOM-2019-4817, hvor det går frem at det ikke er tilstrekkelig for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene er beskjedne. Videre går følgende frem av uttalelsen: *“Kommunens vurdering må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene dispensasjonen medfører.”*

Til tross for et lokalpolitisk flertall for å gi dispensasjon, understreker Statsforvalteren igjen at de rettslige vilkårene for dispensasjon ikke er gjenstand for kommunalt skjønn. Det vises videre til Sivilombudets uttalelse i SOM-2019-589, hvor det heter at:

*«Dersom planen ikke lenger gir uttrykk for hvordan kommunen ønsker å utnytte området, bør kommunen gjennomføre en planprosess. Et eksempel kan være et område som skal fortettes, eller en bestemmelse om bygningsutforming som ikke lenger er aktuell. I planprosessen ses arealet i sammenheng.»*

Kommunedirektøren skrev i saksfremlegget til vedtaket at:

*«Fordelene ved tiltakene er av ansvarlig søker beskrevet som at en gjennom tiltakene får muligheten til å tilby variert overnatting som gjør at det ikke trenger å være kostbart å overnatte nær naturen. Anlegget vil også legge til rette for høyere standard, og utvikle seg til et helårsanlegg ved hjelp av konstruksjonene brukt i Winter's Camp, tiltakene er også basert på lette konstruksjoner som krever få endringer i naturen. Det påpekes også at en utvidelse av reiselivsvirksomheten vil være positivt for lokalmiljøet, da Preikestolen Base Camp skaper arbeidsplasser i distriktet. Dette vurderes som reelle fordeler ved tiltakene, og en utvidelse av næringen rundt Preikestolen vil kunne komme mange til gode.»*



Statsforvalteren er enig i kommunedirektørens vurdering av fordelene med en midlertidig dispensasjon.

Ulempene med en dispensasjon er i hovedsak ulemper for friluftslivet, naturmiljø og vann- og avløp.

En dispensasjon som omsøkt innebærer at areal som kommunen i reguleringsplan har satt av til allmenheten, blir tilrettelagt for overnatting av reiselivsnæringen. Dette kan redusere opplevelsen av et urørt naturlandskap, og lage en barriere mot ferdsel i de bebygde områdene. På den andre siden er noe av hensikten med reguleringsplanen å utvikle en naturbasert reiselivsnæring. Ulempene for friluftslivet regnes derfor som noe avgrenset.

Kommunen har i vedtaket satt vilkår for å sikre skjøtsel av naturtypen semi-naturlig eng, som anbefalt av Statsforvalteren som berørt sektormyndighet. Klager har stilt seg tvilende til om dette faktisk er mulig, under hensyn til etablert frisbeegolfbane. Statsforvalteren kan ikke se at eventuelle ulemper for frisbeegolfspill umuliggjør oppfyllelse av vilkåret.

Kommunedirektøren skriver i saksforberedende klagesaksbehandling om vann og avløpssituasjonen på eiendommen:

*«Kapasiteten på det eksisterende kommunale avløpsanlegget i området er sprengt og det er per i dag ikke kapasitet verken til å kople til flere enheter eller til å ta imot mer avløpsvann. Kommunens dispensasjonsvedtak synes å forutsette at brukerne av de omsøkte utleieenheterne midlertidig skal benytte seg av de eksisterende toalettene i området, inntil en godkjent VA-løsning er på plass. Dette vil imidlertid føre til økt belastning på det eksisterende anlegget og det hefter usikkerhet ved hvilke konsekvenser dette kan få for forurensningssituasjonen i området. Dersom det eksisterende renseanlegget overbelastes, kan det i verste fall føre til at avløpsvann slippes urenset ut i Refsvantet.»*

Reguleringsplanen har blant annet til hensikt å sikre de miljømessige verdiene i området rundt Preikestolhytta. Underdimensjonerte vann- og avløpsløsninger vil, som påpekt av kommunedirektøren, kunne medføre skader på miljøet. Det fremgår videre av bestemmelse 3.2 til arealformålet at det tillates etablert anlegg for rensing av avløpsvann. Dette kan tilsi at det ved vedtakelse av reguleringsplanen har vært forutsatt et behov for etablering av renseanlegg.

Statsforvalteren slutter seg til kommunedirektørens vurdering av at faren for overbelastning og forurensende utslipp utgjør en tungtveiende ulempe, som også er i tråd med føringen i pbl. § 19-2 tredje ledd.

Til tross for at det foreligger relevante fordeler ved omsøkt midlertidig dispensasjon, finner Statsforvalteren etter en samlet vurdering at fordelene med en midlertidig dispensasjon ikke er «klart større» enn ulempene.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, det vil si at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan bli gitt. Da ett av vilkårene ikke er oppfylt, hadde ikke kommunen hjemmel til å innvilge dispensasjon. Statsforvalteren må derfor gjøre om kommunen sitt vedtak slik at det gis avslag på søknaden.



Vi gjør oppmerksom på at det etter fvl. § 36 kan være adgang til å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader dersom vedtaket blir endret. Et krav om å få dekket sakskostnader må som hovedregel settes frem innen tre uker etter at vedtaket er mottatt.

**Vedtak:**

**Statsforvalteren gjør om kommunens vedtak av 19.04.2023. Det blir ikke gitt midlertidig dispensasjon til oppføring av permanente teltplasser på gnr. 56 bnr. 11 i Strand kommune.**

**Klagen tas til følge.**

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

Odd-Arild Holen (e.f.)  
juridisk seniorrådgiver

Randi Lind  
juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

ARKITEKTFIRMA ÅRREBERG AS  
Dag Tveitnes  
Marianne Sandvik Tveitnes  
NORWEGIAN EXPERIENCE AS

Pittervegen 4  
Karsevegen 6 B  
Karsevegen 6 B  
Preikestolvegen 521

4389 VIKESÅ  
4104 JØRPELAND  
4104 JØRPELAND  
4105 JØRPELAND