



SANDE KOMMUNE
Rønnebergplassen 17
6084 LARSNES

Saksbehandlar, innvalstelefon

Andreas Welle Rusten, 71 25 84 42

Sande kommune - vedtak i byggesak - gnr2 bnr14 og bnr26

Fylkesmannen opphevar Sande kommune v/ NTM-utvalet sitt vedtak i sak 2/19 av 09.01.2019.

Fylkesmannen viser til kommunen si oversending av 10.05.2019.

Ansvarleg søker Valldal Høvleri AS søkte den 12.09.2018 på vegner av tiltakshavaren Ivar Lødemel om byggeløyve til oppføring av fritidsbustad, anneks, garasje og parkeringsplass på gbnr. 2/14 og 26. Kommunen gjorde eit dispensasjonsvedtak i anledning saka den 27.04.2018.

Eigar av naboeigedomen gbnr. 2/11, Ove Louis Kirkholm, kom med merknadar til søknaden den 24.09.2018. Nærings-, teknisk-, og miljøutvalet (NTM) i Sande kommune godkjente søknaden i sak 2/19 den 09.01.2019.

Vedtaket er klaga på av Kirkholm den 13.01.2019, med følgjande grunngjeving:

- Sakas historie frå 2007. Klagaren ønsker at kommunen kjøper tilbake gbnr. 2/14.
- Manglande informasjon om klagerett.
- Kommunens byggevedtak kan ikkje sjåast i samanheng med tidlegare vedtak, og merknadane hans må vurderast.
- Usamd i arealutnyttinga i prosjektet, der det går med to tomter og to tilkomstvegar. Kommunen tar feil når dei skriv at den kommunale tomte gbnr. 2/14 skal brukast til fritidsbustad. Fritidsbustaden skal byggast på gbnr. 2/26, med parkering på gbnr. 2/14.
- Ulemper for sin eigen eigedom i form av støy, utsiktstap, trafikkforhold og eigen parkeringsplass.

Nærings-, teknisk-, og miljøutvalet tok ikkje klaga til følge den 08.05.2019 i sak 21/19. I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 1-9 er saka etter dette oversend Fylkesmannen som klageorgan.

Fylkesmannen fekk den 30.07. og 31.07.2019 oversendt tilleggsopplysningar frå kommunen angående reguleringsplanen og det tidlegare dispensasjonsvedtaket. Vi fekk også stadfesta at kommunen ikkje har gjort nye dispensasjonsvedtak etter april 2018. Når det gjeld bakgrunnen for saka elles viser vi til saksdokumenta.

Fylkesmannens merknader:

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



Tiltak og plangrunnlag

Situasjonsplanen viser at fritidsbustaden, annekset og garasjen er søkt oppført på gbnr. 2/26, med tilkomst på nordsida frå vegen Goteneset. Tiltakshavaren vil også etablere tilkomst og parkeringsplass på gbnr. 2/14, med tilkomst frå Gotevegen.

Eigedomen gbnr. 2/14 er avsett til bustadformål i kommuneplanen (2014-2026), sist revidert 17.12.2015. Eigedomen er regulert til bustadformål i reguleringsplanen Gotefeltet, planid. 19790504. Reguleringsplanen er framleis gjeldande, jf. kommuneplanen § 1-2. Eigedomen gbnr. 2/26 er avsett til landbruk-, natur-, og friluftformål (LNF) i kommuneplanen. Felles for begge eigedomane er at dei ligg i omsynssone H310 med ras- og skredfare.

Private rettsforhold

Tiltakshavaren Lødemel er eigar av gbnr. 2/14 og 2/26. Klagarens krav om at kommunen skal kjøpe tilbake gbnr. 2/14 er ikkje del av Fylkesmannens klagehandsaming.

Utbyggingsløyvets forhold til det tidlegare dispensasjonsvedtaket

Tiltakshavaren søkte den 16.10.2017 om løyve til å endre status på dei aktuelle tomtene til fritidsformål. Kommunen tolka søknaden som ein dispensasjonssøknad. I Utvalssak nr. 37/18 av 24.04.2018 gav kommunen dispensasjon frå gjeldande kommuneplan for oppføring av fritidshus [...] på gnr. 2 bnr. 14.

Dispensasjonsvedtaket gjeld for gbnr. 2/14. Vi ser av situasjonsplanen at den regulerte bustadtomta gbnr. 2/14 er ønskt brukt til etablering av tilkomst og parkering. Sjølvje fritidsbustaden m.m. er ønskt oppført på gbnr. 2/26, ei tomt som er avsett til LNF-formål i kommuneplanen. Kommunen har altså ikkje gjeve dispensasjon til tiltaket slik det er prosjektert og søkt godkjent i byggesaka. Vidare er gbnr. 2/26 ei tomt som etter kommuneplanen ikkje skal byggast ut, eventuelt med unntak for nødvendige landbrukstiltak. Kommunen har ikkje vurdert eller vedteke å gje dispensasjon frå kommuneplanens LNF-formål til oppføring av fritidsbustaden m.m.

Det ligg følgjeleg ikkje føre dispensasjonsvedtak som gjev nødvendig heimel for at kommunen kan gje byggeløyve. Utbyggingsvedtaket er gjort i strid med plan- og bygningslova §§ 21-4 og 1-6 (2) .

Ved den vidare handsaminga av saka føreset Fylkesmannen at kommunen handsamar dispensasjonssøknaden ut frå slik tiltaket er prosjektert, og på bakgrunn av rett arealformål. Fylkesmannen minner også om lovvilkåra i pbl. § 19-2. Kommunen skal i ei dispensasjonsvurdering gjere ei heilskapleg og balansert vurdering av dei omsyna som ligg til grunn for føresegna det er søkt dispensasjon frå. Eit løyve krev at omsyna bak den aktuelle føresegna ikkje blir vesentleg tilsidesett. I tillegg skal kommunen gjere ei interesseavveging av relevante arealbruksomsyn, der kravet er at fordelane med dispensasjonsvedtaket er klart større enn ulempene.

Omsynssone H310

Kommunen skriv i dispensasjonsvedtaket av 24.04.2018 at *den omsøkte tomte ligg innanfor ein tidlegare godkjend reguleringsplan og er godkjend for oppføring av bustadhus. Formannskapet ser difor ikkje grunnlag for krav om nye vurderingar i høve til støy, arkeologi og skredfare på grunn av omgjering av tomt frå bustad- til fritidshus.*

Av kommuneplanen § 3.1.3 følgjer det at i omsynssone H310 kan det vere rasfare (snø- og steinsprang). Faktisk farenivå skal avklarast i byggesak eller i reguleringsplan.

Vidare viser vi til pbl. § 28-1, der det følgjer at *grunn bare kan bebygges [...] dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følgje av natur- eller miljøforhold.* Av byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-1 følgjer det at byggverk skal plasserast, prosjekterast og utførast slik at ein oppnår tilfredsstillande tryggleik mot skade eller vesentleg ulempe frå naturpåkjenningar. Kva årleg nominell sannsyn for skred som er akseptabel følgjer av § 7-3.

Det går ikkje fram av saksdokumenta at dei nødvendige utgreiingane av skredfaren er gjort. Kommunen viser derimot til at ei av tomtene allereie er regulert til bustadformål.

Der skredfaren ikkje er avklart i samband med planarbeidet, er det ein føresetnad for eit byggeløyve at kommunen eller tiltakshavaren får utarbeidd ein fagkyndig rapport der ein først vurderer om rasfaren er reell. Dersom dette er tilfelle, må det gå fram av rapporten kva årleg nominell sannsyn det er for skred på dei aktuelle tomtene, og kva



konsekvens eit skred kan ha. Rapporten kan medføre at tiltaket ikkje kan gjennomførast, eller at tiltakshavaren må gjere avbøtande tiltak. Det er ikkje tilstrekkeleg i seg sjølv for å oppfylle tryggleikskrava at eit område er avsett eller regulert til utbyggingsformål. Vedtaket er gjort i strid med plan- og bygningslova § 28-1.

Merk at tilsvarande også gjeld for avklaring av eventuell ustabil grunn som følgje av marin leire, jf. Fylkesmannens høyringsfråsegn av 12.04.2019.

Forholdet til tidlegare vedtak

Av plan- og bygningslova § 1-9 (2) følgjer det at det i byggesaka ikkje kan klagast på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidlegare vedtak i byggesak, og klagefristen er utgått. Kommunen kan velje å realitetshandsame klaga dersom dette er hensiktsmessig.

Vi viser til presentasjonen av Ove Kirkholm sine klagegrunnar over. Saka har ei forhistorie frå 2007, og det skal ha vore planlagt fleire ulike typar prosjekt på dei aktuelle tomtene. Fylkesmannen kan ikkje sjå at saka tidlegare er avgjort med vedtak der klagefristen er utgått. Vi kan heller ikkje sjå at nabomerknadane er uttrykkeleg vurderte i dispensasjonssaka frå 2018. Klagepunkta synast å vere relevante for både dei dispensasjonsvurderingane tiltaka krev, og i sjølve byggesaka, jf. pbl. § 29-4.

Konklusjon

Fylkesmannen finn at NTM-utvalet sitt vedtak i sak 2/19 av 09.01.2019 er i strid med plan- og bygningslova. Vedtaket blir oppheva. Klaga er tatt til følgje.

Fylkesmannens 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, opphevar Fylkesmannen Sande kommune sitt vedtak i sak 2/19 av 09.01.2019. Saka blir sendt tilbake til kommunen for ny handsaming i samsvar med vurderinga over.

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

Eventuelle krav om sakskostnadar må setjast fram innan 3 veker frå dette brevet er mottatt.

Partane er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Bente Thornes Kosberg (e.f.)
fagansvarleg

Andreas Welle Rusten
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Ove Louis Kirkholm	Gotevegen 7	6083	Gjerdsvika
Ivar Lødemel	Darres Gate 12	0175	Oslo
VALLDAL HØVLERI AS	Valldalsvegen 777	6210	VALLDAL