



ARILD TISTEL
LIAVEGEN 13 B
6814 FØRDE

Saksbehandlar, innvalstelefon
Marita Helen Lie, 55 57 22 36

Sogndal kommune gnr. 19 bnr. 184, Hodlekvevegen 267. Klage bruksendring anneks

Vi viser til oversendinga av klagesaka frå Sogndal kommune, mottatt her 30.04.2021.

Vedtak

Statsforvaltaren i Vestland stadfester vedtaket frå Sogndal kommune av 09.02.2021, sak 6/21.

Bakgrunn for saka

Vi reknar med at partane kjenner saka, og gir difor berre ein kort gjennomgang av dei viktigaste punkta.

Sogndal kommune ved plan- og forvaltningsutvalet av slo den 09.02.2021 søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, og kom fram til at anneks på eigedommen ikkje kan nyttast som ei sjølvstendig brukseining. Avslaget blei grunngeve med at føresegna det er søkt dispensasjon frå vert vesentleg sett til side.

Du klaga på vedtaket den 04.03.2021. I klagen viser du til fordelane med å leige ut anneks, mellom annet dei positive ringverknadane det kan ha for kommunen frå ein samfunnsøkonomisk ståstad.

Plan- og forvaltningsutvalet handsama klagen i møte 27.04.2021 og stadfesta tidlegare vedtak. Saka er deretter sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Regelverk

Statsforvaltaren er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Om ikkje anna er sagt, gjeld forvaltningslova sine reglar, sjå pbl. § 1-9. Statsforvaltaren kan prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova (fvl). § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvaltaren leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og



bygningslova, kan berre godkjennast dersom det samstundes vert dispensert frå føresegna tiltaket strid mot, jf. pbl. kapittel 19.

Det går fram av plan- og bygningslova § 12-4 at ein reguleringsplan «fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6». I dette ligg at reguleringsplanar er juridisk bindande.

Dispensasjonsvurderinga i plan- og bygningslova

Med heimel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det blir gitt dispensasjon frå, eller omsyna bak lova sitt føremål, ikkje blir vesentleg sett til sides. I tillegg må fordelane ved å dispensere vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilråra i pbl. § 19-2 er rettslege vurderingstema, og er ikkje underlagt fritt skjønn. Det vil seie at domstolane kan overprøve vurderinga fullt ut.

Det følgjer vidare at pbl. § 19-2 første ledd at kommunen «kan» gje dispensasjon. Som ordlyden tilseier er det ingen som har krav på å få dispensasjon — sjølv når dei rettslege vilråra er stetta — sidan dette ligg under kommunens frie skjønn å avgjere.

Planstatus

Eigedomen omfattast av detaljreguleringsplan for Hodlekve-Rindabotn vedtatt 09.06.2016 (planident 1420-2016006).

Statsforvaltaren si vurdering

Det er klaga innanfor fristen og vilråra for å handsame klagen er til stades, jf. fvl. § 28 flg. Vi finn saka tilstrekkeleg opplyst til at vi kan ta stilling til klagen, jf. fvl. § 33 siste ledd.

Vurderinga av dispensasjonsvilråra

I kommuneplanens arealdel (planident 1420-KPL-2013001) heiter det følgjande i føresegn 2-1 b punkt 3:

«På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar imot, i tillegg til hovudbygget førast opp 1 anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) med bruksareal (BYA) inntil 30 m². Føresetnaden er at hovudbygget og annekset dannar ei eining.»

Det følgjer vidare av reguleringsføresegn § 3.4.1 at «Hovudhytte skal ha BYA maks 120 m². Sideeining skal ha BYA maks 30 m², anten som uthus/anneks/garasje eller carport.»

Vi har vurdert om omsyna bak reguleringsføresegna blir vesentleg sett til side dersom det vart gjeve dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Omsyna bak å fastsette kva type einingar hovudhyttene kan ha som tillegg er mellom anna å sikre at belastninga på infrastrukturen ikkje aukar meir enn forutsett. I kommunalsjefens vurdering av saka datert 02.02.2021 blir det rådd frå å gi dispensasjon til bruksendringa fordi det er venta at det fører til ei auke i forbruket av vatn, reinsing av kloakk og avfallshandtering. Dersom annekset vert brukt som ei sjølvstendig eining i staden for eit tilleggsbygg med for eksempel ein ekstra sengeplass, vil det i realiteten måtte reknast som ei eiga hytte/fritidsbustad.

Statsforvaltaren meiner i likskap med Sogndal kommune at ei bruksendring vil føre til at belastninga på infrastrukturen aukar på ein måte som ikkje er lagt opp til eller forutsett verken i kommuneplanens arealdel eller i detaljreguleringsplan. Ei vurdering av kva infrastrukturen i eit gitt



område toler av belasting bør fortrinnsvis gjerast i samanheng med ein planprosess, og ikkje ved dispensasjonssøknader. Bruken av annekset som utleigeining er såleis ikkje i tråd med omsyna bak reguleringsføresegna.

Vi har kome fram til at omsyna bak reguleringsføresegna vert vesentleg satt til side ved å innvilga dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Då begge dei rettslege vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 må vere stetta har vi ikkje funne grunn til å gå nærare inn på ei vurdering av fordelar og ulemper med bruksendringa.

Oppsummering

Statsforvaltaren har kome til at Sogndal kommune har vurdert saka forsvarleg og grundig etter gjeldande regelverk, og vi kan heller ikkje sjå at kommunen har lagt vekt på usaklege eller utanforliggjande omsyn. Klagen har ikkje ført fram, og vi stadfester vedtaket frå Sogndal kommune av 09.02.2021.

Med helsing

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Marita Helen Lie
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Sogndal kommune Postboks 153 6851 SOGNDAL