

## GRUNNLOVEN OPPHEVES I SANDNES KOMMUNE

I Sandnes kommune, som er høyrestyrt med støtte fra Fremskrittspartiet, er det fremmet forslag om såkalte retningslinjer for fritidsbebyggelse. De foreslåtte retningslinjer innebærer at hytteeiere vil måtte avgi betydelige deler av sin eiendom til allmennheten, uten erstatning. De nye retningslinjer representerer en fullstendig omlegging av all praksis i Sandnes kommune. Prinsippene som søkes innført er fullstendig ukjent i andre kommuner. De nye retningslinjer representerer et brudd på grunnleggende prinsipper i grunnloven, herunder bestemmelsen om erstatning ved ekspropriasjon, uten at det foreligger noen juridisk vurdering av lovligheten.

Generelle retningslinjer om bl.a. hyttebygging hører hjemme i kommuneplanen, som revideres i hver valgperiode i samsvar med bestemte behandlingsregler i plan- og bygningsloven, og som til sist vedtas av kommunestyret. Arbeidet med ny kommuneplan er i gang i Sandnes.

De såkalte retningslinjer for fritidsbebyggelse er styrt utenom behandling i kommuneplankomiteén og bystyret, og forutsettes endelig vedtatt av Utvalg for byutvikling 9. november 2005, som punkt 11 på en lang sakliste. Hvis det går igjennom, får de saksbehandlere som har foreslått retningslinjene et instrument til å nekte all hyttebygging i strid med retningslinjene, uten at disse viktige generelle regler, som klart hører hjemme i kommuneplanen behandles av kommuneplankomiteén og bystyret.

De som vil bygge hytte i samsvar med retningslinjene må enten akseptere at vesentlige deler av tomtene blir gitt vederlagsfritt til kommunen, eller vente til Utvalg for byutvikling endrer retningslinjene eller ser bort fra disse!

Påskudd for å etablere helt nye regler

Bygningsloven har regler om at utbyggere kan søke konsultasjon med kommunen for å få kommunens syn på hvordan regulering av konkrete områder best kan gjennomføres, hensett til topografi, beliggenhet, osv. Det er en henvendelse fra en større utbygger som benyttes som påskudd for å etablere helt nye retningslinjer for hele kommunen, noe man aldri tidligere har følt behov for.

Det må være lov å kalle dette et "påskudd", fordi resultatet er stikk i strid med plan- og bygningslovens hensikt! I stedet for at utbygger får en gjennomgang med kommunen om hva som passer best i konkrete utbyggingsområder, får man utkast til generelle regler som forutsettes anvendt alle steder i kommunen, helt løsrevet fra topografi, beliggenhet, osv.

De nye retningslinjer opererer med begreper som er helt ukjent i bygningsloven. Blant annet skal

"Eksisterende ... og nye hytter [få] et byggeområde på 350 m<sup>2</sup> rundt seg... Resten av området reguleres til friluftsområde".

I utgangspunktet har man ikke behov for andre begreper enn de som ligger i plan- og bygningsloven og friluftsløven. Hensikten med de begreper som er introdusert, og benyttet i stedet for vanlige begreper, er klar nok:

Hvis du har en hyttetomt på 1 mål, skal 2/3 avgis til allmennhetens bruk, herunder rasting, osv., selv om det er til slik genanse for eieren at friluftsløven nekter allmennheten adkomst!

Hytteieren må avgi sin grunn uten vederlag av noe slag; vil han ikke det, følger det at retningslinjene at han ikke får bygge.

Det ligger for øvrig ingen juridisk vurdering bak forslaget, så langt jeg kan se. Retningslinjene kan pådra kommunen et betydelig økonomisk ansvar. Man får neppe domstolens medhold at frivillig avgivelse av eiendom ikke medfører erstatningsplikt, når det altså ikke foreligger noen frivillighet. Kommunen kan pådras et erstatningskrav i størrelsesordenen 1 million kroner for alle "Eksisterende .... og nye hytter", og det for et forslag som søkes styrt unna bystyret. Kommunen har 2500 hytter!

Fullstendig feilslått friluftspolitikk i Sandnes kommune

Det er klart at allmennhetens interesser er svært dårlig ivaretatt i Sandnes kommune. Jeg er ikke kjent med at man i løpet av de siste 10 år har gjort noe som helst for å bedre allmennhetens adkomst til de betydelige friluftsverdier som kommunen har. Hvor er parkeringsplassene for allmennheten? Hvor er stier og strender opparbeidet for allmennheten?

Man har riktignok nedlagt betydelige ressurser i det såkalte strandsoneprojektet, der en saksbehandler gikk rundt for å registrere brygger og andre tiltak i strandsonen, etablert gjennom mange år da muntlig kontakt med kommunen var normen snarere enn unntaket. Disse saker er preget av retthaveri, og synes helt frigjort fra allmennhetens reelle interesser. Det blir aldri stillet spørsmål om brygger og naust er i strid med allmennhetens interesser - eller om man kunne bedre allmennhetens adkomst gjennom at f.eks. naustet fikk stå hvis man laget en sti rundt det (så hadde jo allmennheten i alle fall en mulighet til å ta seg frem som de aldri har hatt på stedet!). Nei, alt er fokusert på hva som er "lovlig" eller "ulovlig". Tanken om at myndigheten skal utøves for å nå en høyere målsetting, synes fjern for de aktuelle saksbehandlere.

Dette har da også fylkesmannen i Vest-Agder og Miljøverndepartementet tatt opp i en saken om bryggen til familien Thorsen på Usken. Administrasjonen i Sandnes kommune og fylkesmannen i Rogaland ville nekte tiltaket, men fylkesmannen i Vest-Agder pekte på at "det er dårlig dokumentert i denne og enkelte andre saker hvilke ulemper byggeriene har for allmennheten". Fylkesmannen i Rogaland fant det så urimelig at allmennhetens interesser ble avgjørende for vedtaket, at hun appellerte til Miljøverndepartementet. Dette konstaterte at det ikke forelå "sterke samfunnhensyn som tilsier at dispensasjonen til brygga må gjøres om".

De resultater man kommer frem til, blir forskjellige ettersom man tar utgangspunkt i allmennhetens interesser, eller en indoktrinert linje der det bare stilles spørsmål om lovlighet eller ikke. Det gjenstår å se om de kommunale inspektører i Sandnes kommune har læringsevne!

Det er dessverre helt i tråd med den indoktrinerte linje at retningslinjene for fritidsbebyggelse søker å etablere belter med friluftsområder mellom de aktuelle hytter. Sitatet ovenfor gjelder riktignok bare for hyttetomter i "sonen inntil 80 meter fra sjøen" (d.v.s. i 100-meters beltet?). For hyttetomter utenfor dette, skal "Hensynet til tilgjengelighet for allmennheten [] sikres med friluftsområder gjennom byggeområdene". Realiteten er vel den samme som innenfor 100 meters beltet, selv om uttrykksformen er en annen.

### Pressens rolle

Det er overraskende å konstatere hvor lite aktiv lokal presse har vært i dekningen av denne saken, som er særdeles viktig for alle hytteeiere i landets kanskje største hyttekommune, Sandnes. Muligheten for at saksbehandlere i andre kommuner vil søke innarbeidet lignende regler, hvis de blir vedtatt i Sandnes, er jo til stede.

Saken har vært kort omtalt i "Stavanger Aftenblad" 18. januar 2005, der byplansjefen får lov å komme med beroligende uttalelser om at "retningslinjene først og fremst omhandler nye hytter", og at "kommunen [ikke] kommer [] til å tvangsinnløse eiendommer for å begrense dem til 350 kvadratmeter".

Det er grunn til å stille spørsmål ved journalistens og avisens kritiske sans! Det hadde vært naturlig å spørre hvorfor man lar reglene omfatte også "eksisterende" hytter, hvis man egentlig tar sikte på nye hytter? Det ville vært naturlig å spørre om det er lovlig å la allmennheten overta eiendommer uten "tvangsinnløsning" og erstatning.

Nå når saken er lagt frem for endelig godkjenning av Utvalg for byutvikling, er det vel nok så sensasjonelt å kunne konstatere at Fremskrittspartiet, gjennom formannen i Utvalg for byutvikling, stiller seg bak forslaget om at eksisterende og nye hytter skal få et mindre byggeområde, og at resten skal være friluftsområde, uten vederlag til eierne.

Er dette ny Fremskrittspartipolitikk?

Ingen andre kommuner i Norge, selv de som har rød-grønt styre, har falt på noe lignende!