

15 JAN 2019

MOTTATT

Advokat Jan E. Strand
Advokat Frode Wisth
Advokat Henning Dragsnes
Advokat Karianne Tilseth Berg
Advokat Kai Stephansen
Advokat Jorunn Løvseth
Advokat Jo Gjestvang
Advokat Erik Fjeld
Advokatflm. Linn Haug Holm

Fylkesmannen i Trøndelag
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Deres ref.:

Vår ref.: 293420-16638-JL

Trondheim, 10.01.2019

**VEDR. KLAGESAK FOR INDRE FOSSEN KOMMUNE – Gbnr. 307/1 – Bård Anders Sæther, Ad fradeling av tomt gbnr. 307/22 –
KLAGE OVER KOMMUNENS DISPENSASJON FRA KRAVET OM
KOMMUNEDELPLANEN FOR SETER OG HINDREM IFM. FRADELING AV
TOMT (kommunens saksnr.: 2018/1764)**

Det vises til Indre Fosen kommunes brev av 02.01.2019 hvor klage fra Titto Thundiyl Idicula av 03.12.2018 ikke er tatt til følge. Saken skal etter det opplyste oversendes Fylkesmannen til avgjørelse.

Klagen av 03.12.2018 retter seg mot Indre Fosen kommunens vedtak av 01.11.2018 om dispensasjon fra kommunedelplanen for Seter og Hindrem, i forbindelse med fradeling av tomt til fritidsformål på eiendommen gbnr. 307/1 (gitt matrikkelnummer 307/22).

Titto Thundiyl Idicula og Seema Mathew har henvendt seg til undertegnede for bistand i saken.

Innledningsvis vil en påpeke at kommunens vedtak om dispensasjon fra kommunedelplan og tillatelse til fradeling av parsell til fritidsformål er foretatt uten at Idicula/Mathew har mottatt lovmessig nabovarsel, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Som hjemmelshavere av eiendommen gbnr. 307/16 vil fradeling av tomt på naboeiendommen, gbnr. 307/1, komme i direkte berøring med deres interesser, og nabovarsel er derfor påkrevd. Som opplyst i klagen av 03.12.2018 ble Idicula/Mathew først kjent med vedtaket da de henvendte seg til kommunen for å få utlevert dokumenter vedrørende naboeiendommen. Manglende nabovarsel er derfor å anses som en saksbehandlingsfeil i herværende sak.

I hht. kommunens vedtak gjelder fradelingen en hyttetomt innenfor del av H3 i kommunedelplanen for Seter og Hindrem.

Etter hva en kan se ut ifra vedlagte kartmateriale er det bare deler av den omsøkte tomten som ligger innenfor H3, som i kommunedelplanen er avsatt til fritidsbebyggelse. Deler av tomten ligger imidlertid i LNF-område, noe som innebærer at det som utgangspunkt ikke skal tillates annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kreves derfor spesifiserte, klare grunner som tilsier at det kan

dispenserer fra kravet om reguleringsplan. En kan ikke se hvilke grunner som foreligger for kommunens dispensasjon på dette området, og følgelig er vedtaket påklaget.

Utarbeidelse av reguleringsplan vil være av vesentlig betydning mht. planer for fremtidig bebyggelse og utnyttelse av området.

Ifølge kommunens vedtak vil «merknader fra hyttenaboen tas til etterretning». Idicula/Mathew kan ikke se på hvilken måte deres merknader er blitt hensyntatt i denne saken, og dette brev sendes derfor i kopi til kommunen da det bes om en redegjørelse for hva kommunen legger i en slik formulering.

Videre synes kommunen å være av den oppfatning at hyttenaboens merknader er av privatrettslig karakter og derfor ikke berører delingssaken.

Idicula/Mathew er uenig i kommunens vurdering på dette punkt. I tilknytning til deres eiendom, gbnr. 307/16, er de også eiere av et naust som ligger øst for den omsøkte tomten. Adkomsten til naustet i form av en sti/gangvei går i rett linje midt over denne tomten, og har vært brukt i over 30 år. Stien brukes ikke bare av Idicula/Mathew, men også av allmennheten.

Da kommunen i sin tid godkjente plasseringen av naustet, skal det ha vært viktig for kommunen at det de omtalte som «allmannavegen» fra bergene og over til fjæra ikke skulle bli avskåret av naustet. Det vises til uttalelse fra tidligere eier av gbnr. 307/16 sin sønn, Roar Grøttvik, som ligger vedlagt.

Fradeling av hyttetomt fra gbnr. 307/1 og senere tillatelse til oppføring av bygning(-er) på tomten, vil med stor sannsynlighet ødelegge eller forringe Idicula/Mathew sin atkomst til naustet. Med kommunens fradelingsvedtak og senere tillatelse til oppføring av bygning/fritidsbolig på tomten, kan dette neppe gjennomføres uten at adkomsten/«allmannavegen» samtidig tilintetgjøres. Det vil ikke være mulig å legge en eventuell ny adkomst nærmere sjøen. Videre synes det ikke være mulig å oppføre en bygning mellom dagens adkomst og vei til septikanlegg.

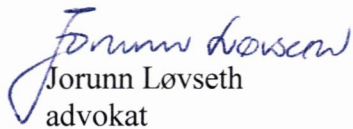
Kommunen synes å legge til grunn at naust tilhørende gbnr. 307/16 kan rives/flyttes og oppsettes på nytt lenger øst, og at dette i så fall vil bli et felles naust som også eier av den omsøkte tomten kan benytte. Ifølge kommunens brev av 04.10.2018 skal dette være noe som Idicula/Mathew ser positivt på. Dette er direkte feil. Idicula/Mathew avviser å ha uttrykt seg positivt mht. riving/flytting av naust. Tvert imot krever de å ha sitt naust stående på eksisterende tomt/område. De ønsker heller ikke å ha felles naust med andre hjemmelshavere i området.

Idicula/Mathew frykter at kommunens fradelingsvedtak av parsell på ca. 450 m² (451,3 m² i hht. seeiendom/arealoppmåling) vil vanskeliggjøre/hindre deres adkomst til eksisterende naust, og dermed også forringe deres eiendom. De mener derfor at dispensasjon fra kravet om reguleringsplan vil kunne få negative konsekvenser for tilgjengeligheten til deres eiendom. Av den grunn mener de at det ikke bør gis dispensasjon før det foreligger klare planer mht. utbygging av den omsøkte tomten. Som opplyst i deres klage av 03.12.2018 ønsker de å få tilsendt tydelige tegninger over planlagt bebyggelse på omsøkte tomt.

Avslutningsvis fremmes det på vegne av Idicula/Mathew habilitetsinnsigelse mot kommunens vedtak av 01.11.2018 da det synes å være «koblinger» på flere områder mellom kommunens rådgiver Nils Alvin Hindrum og søker Bård Anders Sæther. Det vises herunder til vedlagte uttalelse fra Roar Grøttvik.

For øvrig vises det til klagen av 03.12.2018 i sin helhet, som vedlegges dette brev.

Med hilsen



Jorunn Løvseth
advokat

lovseth@advstrand.no

Vedlegg: Uttalelse fra Roar Grøttvik pr. e-post av 06.01.2019
Klage innsendt 03.12.2018

Kopi: Indre Fosen kommune, Næringsavdelingen, Rådhusveien 13, 7100 RISSA