

19 JUN 2019

MOTTATT

Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Att.: Grethe Rostad

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
Advokatflm. Maria Zahlsen

Deres ref.: 2018/1764

Vår ref.: 293420-17155-JL

Trondheim, 14.06.2019

**VEDR. SAKSNR. 2018/1764 (GBNR. 307/1): KLAGE PÅ VEDTAK OM
DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL SAMT PBL. § 1-8 FOR
FRADELING AV FRITIDSTOMT**

Det vises til delingssak med saksnr. 2018/1764 hvor det med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 er gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt pbl. § 1-8 for fradeling av fritidstomt fra eiendommen gbnr. 307/1.

Hjemmelshaver til eiendom med gbnr. 307/16, Titto Thundiyil Idicula og Seema Mathew, er uenig i vedtaket og påklager herved dette.

Vedtaket ble mottatt 31.05.2019, og klagen er følgelig rettidig.

Klager mener for det første at det ikke foreligger grunnlag for dispensasjon i saken da hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra i så fall vil bli vesentlig tilsidesatt. En tenker da spesielt på det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen langs kysten, jf. pbl. § 1-8, som har som formål å sikre allemannsretten. En fradeling som det omsøkte vil kunne frarøve framtidige generasjoner tilgang til havet, fjorden og stranda, og vil således være i strid med formålet bak forbudet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag i 100-metersbeltet i strandsonen.

Etter innskjerping av plan- og bygningsloven i 2008 må alle reguleringsplaner i strandsonen ha inntegnet en særskilt byggegrense som viser hvor bygging er tillatt og hvor byggeforbudet fremdeles er gjeldende. Kommunedelplanen for Seter/Hindrem vedtatt 16.12.2016 har ingen slik byggegrense mot sjø.

Hensikten med innstrammingen i byggeforbudet var å markere at utbygging i strandsonen skulle være unntaket, noe som innebærer at det skal svært mye til for at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelsen.

På vegne av klager anføres at det ikke foreligger grunnlag for unntak fra bygge- og deleforbudet i herværende sak, og at vilkårene for å gi dispensasjon følgelig ikke er til stede.

Videre vil den omsøkte fradeling være i strid med LNF-formålet i plangrunnlaget. Bygge- og anleggsvirksomhet i område avsatt til LNF-formål, som ikke har direkte tilknytning til

landbruk eller stedbunden næring, skal ikke tillates med mindre det foreligger spesifiserte, klare grunner som tilsier at det kan dispenseres fra kravet om reguleringsplan. En kan ikke se at det foreligger grunnlag for kommunen til å dispensere fra sådant krav.

Det anføres følgelig at vilkårene for å gi dispensasjon i saken, jf. pbl. § 19-2 (2) første punktum, ikke er oppfylt.

Subsidiært anføres at dispensasjon ikke kan gis da fordelene ved slik dispensasjon ikke er klart større enn ulemperne den medfører.

Kommunen synes å være av den oppfatning at landbruks- og naturinteresser ikke vil bli negativt berørt av omsøkte tiltak, og at fradeling og evt. bygging av fritidsbolig på denne parsellen ikke vil hindre Idicula/Mathew sin adkomst og tilgang til sitt naust.

En er fra denne side uenig i kommunens vurdering på dette punkt. Stien over den omsøkte parsellen og ned til fjæra er en allmannaveg, som benyttes både av klager og av øvrige personer/allmennheten. Stien går fra bergene og ned til fjæra i strandkanten. Ved plassering av naust tilhørende eiendom gbnr. 307/16 ble det særlig tatt hensyn til at allmennheten skulle sikres rett til å benytte denne stien ned til sjøen, som først etter befaring fra to instanser i kommunen godkjente tiltaket.

Ved fjæra sjø er det mulig å gå fra eiendom gbnr. 307/16 og bortover langs vannkanten, mens man ved flo sjø kan gå på oppsiden langs eiendommen over stien til fjæra. Tillatelse til hyttebebyggelse som omsøkt vil medføre at denne adkomsten blir betydelig hindret.

En eventuell omlegging av stien rundt den nye hytta som foreslått av tiltakshaver, vil både for klager og allmennheten medføre en omvei for å adkomst til fjæra/sjøen. Dersom det tenkes bygd trapper fra den alternative stien og ned til fjæra, vil dette i så fall vanskeliggjøre frakt av utstyr med trillebår etc.

Atter videre anses tomte som søkes fradelt å være svært liten. I tillegg ligger den nær aktsomhetsområdet for flom. Uten en reguleringsplan som viser størrelse og plassering av ny hytte, vil det være nærmest umulig å vurdere hvorvidt det i det hele tatt kan anlegges en ny sti rundt den nye hytta, som vil være tilstrekkelig bred/farbar til at man kan frakte utstyr med trillebår langs denne opp/ned til sjøen.

Klager ønsker også å bemerke at fradeling av omsøkt parsell med tillatelse til oppføring av hytte på denne, vanskelig kan betraktes som en forlengelse av allerede etablert fritidsbebyggelse. Det ligger riktignok 4 spredte hytter i området, inkludert hytte tilhørende klager, men dette kan på ingen måte anses å være i et etablert område for fritidsbebyggelse.

På bakgrunn av ovennevnte forhold, herunder de ulemper som vil oppstå som følge av dispensasjonsvedtaket (samt tillatelse til fradeling av fritidstomt), anføres at vilkårene for i det hele tatt å gi dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 (2) ikke foreligger.

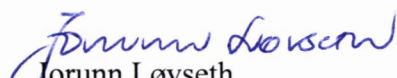
En kan ikke se at kommunens dispensasjonsvedtak gir fordeler på noe vis. Det forhold at kommunen vurderer det som positivt at landbruksinteresser og naturinteresser ikke vil bli vesentlig berørt, kan ikke anses å innebærer noen fordel. Dersom kommunens vurdering er

riktig, er dette selvsagt vel og bra, men det at en interesse ikke berøres, kan ikke anses å være en «fordel» vunnet ved å gi dispensasjon.

Uansett anføres det at eventuelle fordeler ved å gi dispensasjon på ingen måte kan anses å overstige de ulemper som vedtaket innebærer. Kravet om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 (2), er derfor ikke oppfylt.

Kommunens vedtak av 24.05.2019 kreves derfor trukket tilbake/omgjort.

Med hilsen



Jorunn Løvseth
advokat

lovseth@advstrand.no

Kopi: klient