



Ole Ragnvald Vevelstad
Finn Bergs Veg 1 B
7022 Trondheim

Byggesak - Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbud i strandsonen

Vedlagt følger utskrift av ovennevnte sak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med hilsen
Stian Fallrø
byggesaksbehandler
Plan
Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no
Tlf: 97767906

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2019/1900

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

Kristin Olsen Ersøy

Trøndelag fylkeskommune

SNÅSA KOMMUNE

Fylkesmannen i Trøndelag

FOSEN REINBEITEDISTRIKT



*Fantastiske
Fosen*

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
67/20	Arealutvalget	27.10.2020

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2019/1900

Dato: 20.10.2020

Byggesak - Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbud i strandsonen

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Indre Fosen kommune v/Arealutvalget gir med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) og kommuneplanens arealdel avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og uthus på eiendommen med gbnr. 91/13.

Begrunnelse for avslag:

- Formålet i planen blir vesentlig tilsidesatt som følger av tiltaket.
- En dispensasjon vil kunne medføre vesentlig fare for presedens, og presedens kan på sikt føre til ekstra belastning på økosystemet (naturmangfoldloven § 10).

Saksprotokoll i Arealutvalget - 27.10.2020

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt 5 mot 2 stemmer.

De som stemte imot: Arnar Utseth (KL) og Raymond Balstad (SP).

Endelig vedtak:

Indre Fosen kommune v/Arealutvalget gir med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) og kommuneplanens arealdel avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og uthus på eiendommen med gbnr. 91/13.

Oppsummering:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forbindelse med oppføring av fritidsbolig og uthus. På grunn av at tiltaket er i strid med avsatte formål og byggeforbud i strandsone, må saken dispensasjons behandles.

Kommunedirektøren kommer i sin vurdering fram til at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vil bli vesentlig tilsidesatt, og tilrår derfor at dispensasjonssøknaden avslås. Dette på bakgrunn av faren for presedens, samt også de konsekvensene for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap tiltaket vil medføre.

Sakens historie:

Indre Fosen kommune mottok i sin tid en bygge- og dispensasjonssøknad på oppføring av en fritidsbolig og et uthus/bod ved Vollavatnet med gbnr. 91/13.

Saken ble behandlet i arealutvalget 29.10.2019 og utvalget innvilget søknaden om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og uthus på eiendommen med gbnr. 91/13. Av vedtaket fremgår følgende: *«Indre Fosen kommune v/Arealutvalget innvilger med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og kommuneplanens arealdel, søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og uthus på eiendommen med gbnr. 91/13. Vedtaket begrunnes med tillatelse om fradeling gjort allerede i 2013, samt annen allerede etablert hyttebebyggelse i området. Det anses som uheldig å endre tidligere vedtak. Vi anser at familiehytter bidrar til bolyst og styrker bosettingen i området.»*

Videre ble vedtaket påklaget som varslet av Fylkesmannen og i tillegg mottok kommunen klage fra Fosen Naturvernforening, og klagen ble behandlet og ikke tatt til følge i arealutvalget 21.01.2020. I vedtaket ble det henvist til begrunnelsen i gitte tillatelse og saken ble sendt til Fylkesmannen for endelig behandling. Det ble oppnevnt en settesfylkesmann som behandlet saken og i brev av 29.06.2020 fremgår følgende: *«Fylkesmannen opphever kommunens vedtak, og sender saken tilbake for ny behandling. Klagen har således ført fram.»*

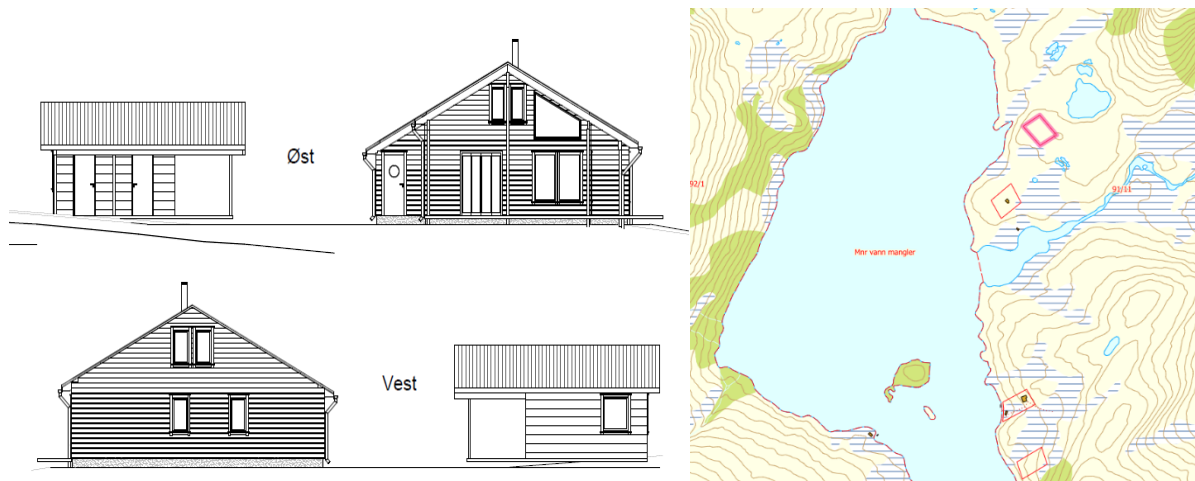
Administrasjonen vurderte dette som at klagen måtte behandles på nytt og arealutvalget behandlet og vedtok 23.09.2020 at innkommende klager skulle tas til følge, og søknaden om dispensasjon for å kunne oppføre fritidsbolig og uthus på eiendommen med gbnr. 91/13 avslås.

I etterkant har kommunen i en henvendelse fra Fylkesmannen i Trøndelag mottatt følgende beskjed: *«Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i vedtak av 29. juni 2020 opphevet kommunens vedtak av 29. oktober 2019 (sak 58/19). Dette innebærer at kommunen ikke skal gjennomføre noen ny klagebehandling. Vedtaket som er påklaget (sak 58/19) er opphevet og har falt bort, og da har også klagen på dette vedtaket falt bort.»*

Både bygge- og dispensasjonssøknaden må derfor behandlet på nytt i arealutvalget og partene vil bli i etterkant orientert om det nye vedtaket og klagerett på vedtaket vil da gis.

Saksutredning

Eiendommen ligger innenfor et LNF-område med bygge- og delingsforbud i kommuneplanens arealdel for tidligere Rissa kommune, samt at tiltakene kommer innenfor den tillatte avstand til strandsonen på 50meter til Vollavatnet. I tillegg ligger eiendommen innenfor et område som er registrert som et nedslagsfelt for drikkevannskilde i overnevnte plan. Det søkes derfor om dispensasjon i den sammenheng, jf. [plan- og bygningsloven §19-1](#).



Som begrunnelse for dispensasjon:

«Det søkes dispensasjon fra formålet avsatt i plan, samt arealdelens bestemmelse om minimumsavstand 50m til vann, med følgende begrunnelse.

Hytten slik den er vist på vedlagt situasjonsplan har en avstand til Vollavannet på ca. 43m. Hytten kan trekkes lengre sør/øst slik at avstand blir mer enn 50m, men grunnet at terrenget stiger i denne retningen vil dette medføre at hytten kommer noe høyere i terrenget og nærmer seg toppunktet for denne eiendommen.

Vi ønsker at hytten kan ligge litt skjult bak det høyeste punktet når en kommer gående fra sør/øst retning. (fra den retningen en normalt kommer fra i dette området).»

Høringsuttalelser:

Saken ble sendt på høring til Trøndelag Fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Mattilsynet og Fovsen Njaarke sijte (Fosen Reinbeitedistrikt) for uttalelse.

Trøndelag Fylkeskommune:

Fylkeskommunen mener det ikke bør innvilges dispensasjon for oppføring av hytte på eiendommen 91/13, da eiendommen ligger innenfor nedslagsfelt for drikkevann og at det bør legges til rette for at drikkevannsressursene best mulig beskyttes.

Fylkesmannen i Trøndelag:

Fylkesmannen påpeker at det er uheldig dersom kommunen åpner for utbygging i områder som ikke er vurdert i overordnet plan og påpeker at ny bebyggelse bør plasseres i områder avsatt til utbygging. Sumeffekten av en slik bit-for-bit-utbygging kan ha negative konsekvenser for både biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap. En dispensasjon som omsøkt kan medføre presedens for lignende saker i området. Fylkesmannens faglige tilrådning er at det ikke gis dispensasjon til omsøkte tiltak, og ber kommunen om å styre hyttebygging til områder avsatt til formålet. Fylkesmannens Reindriftavdeling fraråder dispensasjon i saken, og vil vurdere å reise klage om det gis dispensasjon. Dette vil bidra til presedensvirkninger og en «bit for bit-utbygging», som vil være spesielt uheldig for Fovsen Njaarke sijte. Fosen reinbeitedistrikt er spesielt utsatt, og det må derfor gjøres en helhetlig samlet vurdering i slike saker.

Mattilsynet:

Ikke mottatt uttalelse.

Fovsen Njaarke sijte (Fosen Reinbeitedistrikt):

Fovsen Njaarke sijte er negativ til oppføring av en fritidsbolig ved Vollavatnet. De mener at en praksis med dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel gir en uforutsigbar forvaltning av beiteområder, og spesielt innenfor minimumsbeite vinterbeite. For forutsigbarhet og en best mulig forvaltning av beiteområder, må oppføring av fritidsbebyggelse skje i tråd med kommuneplanens arealdel. Fovsen Njaarke sijte vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak i saken.

Uttalelsene er vedlagt i sin helhet.

Tiltakshaver har i etterkant av de overnevnte høringsuttalensene hatt muligheten å kommentere disse. Dette ligger som vedlegg i saken. I tillegg har tiltakshaver innsendt nye merknader som ønskes begrunnet:

1. *Gyldighet til disposisjonsplan av 1970-09-14.*
2. *Drikkevannskilde i kombinasjon med reindrift*

Dispensasjon:

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon. Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad.

Vurdering:**Kommuneplanens arealdel:**

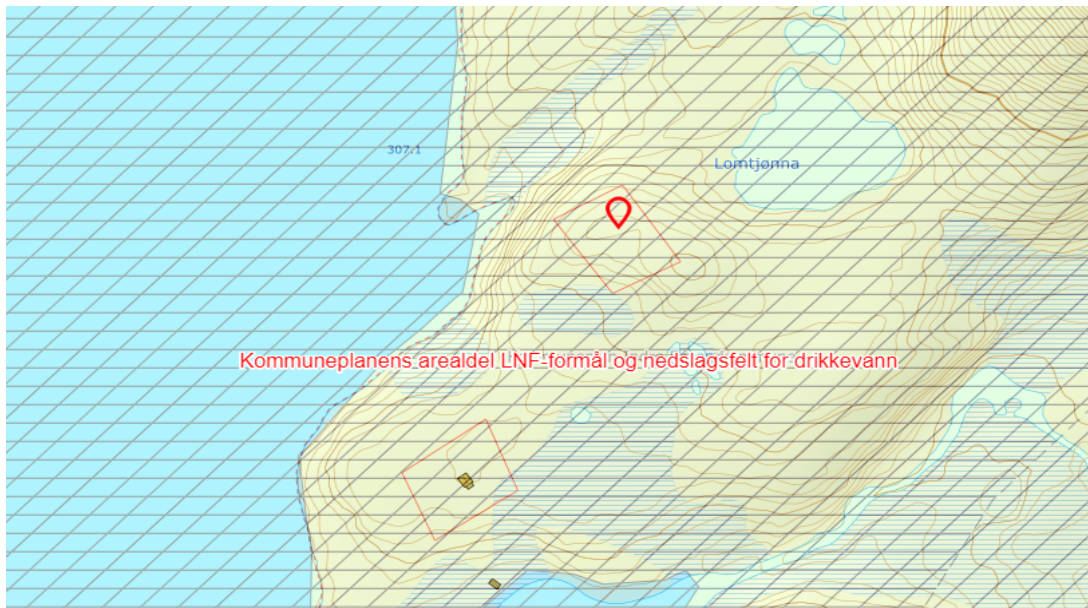
Det ble i 2013 fradelt 4 hyttetomter fra gbnr. 91/1, og hvor en av disse omfattes i denne saken. Fradelingsaken ble ikke sendt på høring, da det ble vurdert den gang for å være i tråd med en disposisjonsplan fra 1970.

Tiltakshaver har redegjort for hvorfor det er ønskelig å oppføre fritidsbolig med bod/uthus, og hvilken tilknytning de har til område og hvordan de benytter seg av fjellområdet.

Vurderingene i saken gjøres opp imot gjeldene lover, planer og bestemmelser, og andre faktorer skal i utgangspunktet ikke legges vekt på.

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, som sier blant annet; «*Ny spredt bolig-, ervervs, og fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring tillates ikke. Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig, ervervs, og fritidsbebyggelse inngår i planen.*»

Tiltaket er i så måte i strid med gjeldene plan.



Kilde: www.kilden.nibio.no

På østlig side av Vollavatnet er det registrert 4 hyttetomter, hvorav 2 av inneholder bebyggelse. Et søk i bildearkivet viser at disse er blitt etablert før 2006 og mest sannsynlig mye tidligere.

I denne saken opplyser søker om at planlagt fritidsbygget og uthuset har et samlet bebygd areal (BYA) på 145m², og kan i så måte anses for å være av en viss størrelse. I utgangspunktet er tiltaket planlagt plassert ca. 43meter fra Vollavatnet. Man er av den oppfatning at selve tiltaket ikke vil medføre vesentlig økt privatisering av strandsonen, da tiltakshaver i tillegg har uttrykt at det er mulig å flytte tiltaket slik at det ligger utenfor 50meters sonen som er gjeldene for området.

Området kan anses som ikke særlig utbygd, og faren for presedens vil være til stede da fritidsbygging i slike områder oppfattes som attraktivt.

Reinbeiteområdene på Fosen er under stort press for tiden, og deres interesser bør tillegges betydelig vekt. Det bør også tillegges vekt at eiendommen ligger innenfor avsatt nedslagsfeltet for drikkevannskilde i kommuneplanens arealdel.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger gjøres i henhold til dette:

- **Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)**

Kommunen kjenner til at området blant annet er merket som både høst vinterbeite og vinterbeite, jfr. registreringer i naturbasen. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å kunne fatte vedtak i saken.

- **Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)**

Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt nok. Det opplyses i søknaden at hytten og uthuset har et samlet bebygd areal på 145m², og kommunen anser at tiltaket kan føre til negative konsekvenser for naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer dermed til anvendelse i denne saken.

- **Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

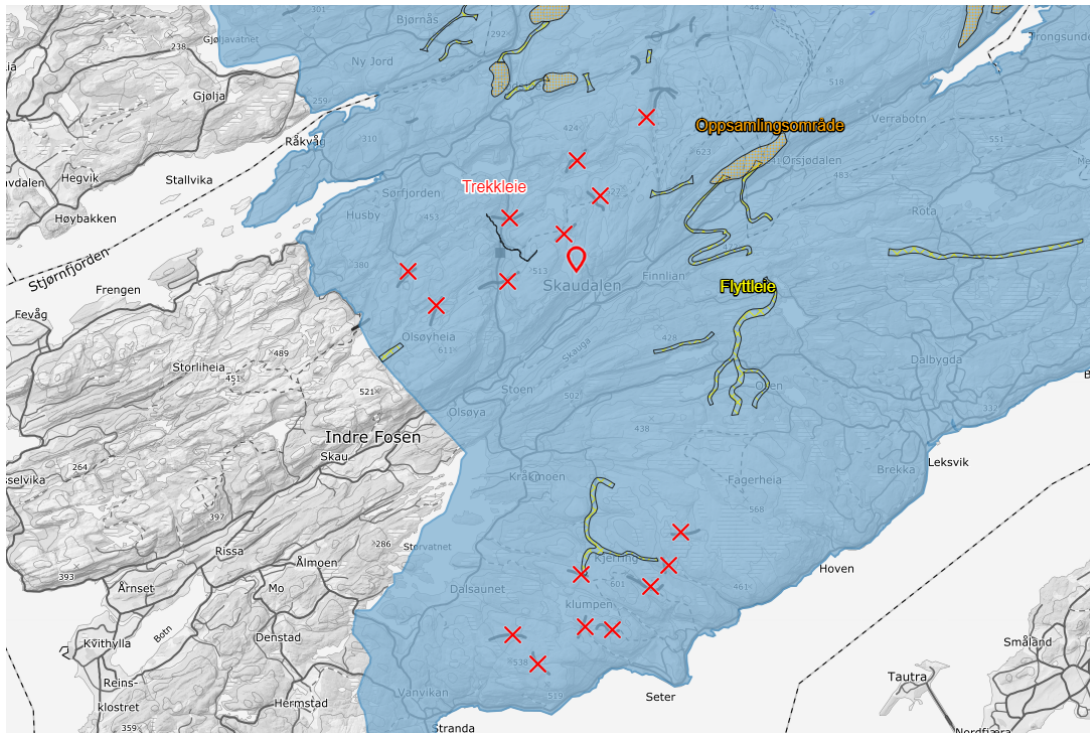
Det omsøkte tiltak kan medføre presedens. Ved å dispensere fra kommuneplanens arealdel og avsatte formål, kan det på sikt føre til flere lignende saker og dermed økt belastning på slike områder. Slik vurderes det derfor at tiltaket kan være i strid med naturmangfoldloven §10.

- **Naturmangfoldlovens § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)**

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

- **Naturmangfoldlovens §12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

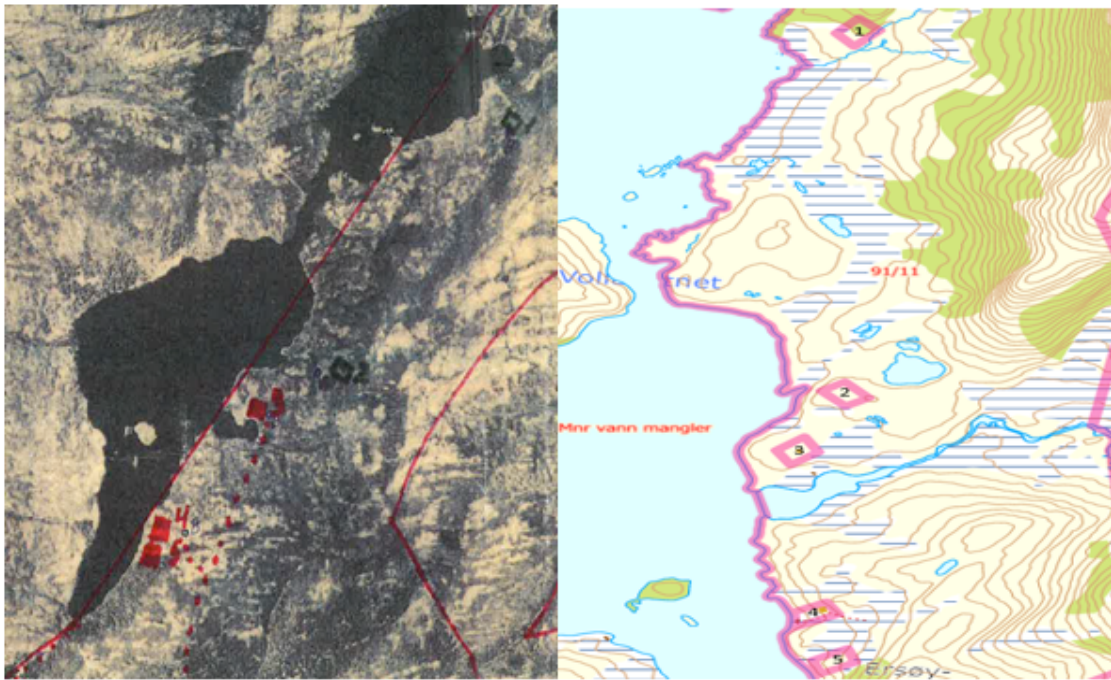
Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.



Kilde: www.kilden.nibio.no

Tiltakshaver har redegjort for hvordan en mulig løsning med tanke på at området er registrert som et nedslagsfelt for drikkevann. Dette bør anses som positivt, og viser blant annet at man ønsker å ivareta området på en best mulig måte. Dette er det redegjort for i vedlagt saksdokument.

En oppføring av fritidsbolig og uthus, vil få noe økt trafikk i området. Da spesielt i en byggeperiode. Eiendommen ligger ca. 450meter fra en etablert demning med tilhørende tekniske installasjoner (kraftanlegg), som kommunen i sin tid gav byggetillatelse til.



Disposisjonsplanen fra 1970

Dagens kart

Vurdering av merknadene fra tiltakshaver:

1. Gyldighet til disposisjonsplan av 1970-09-14;

I en [tolkningsuttalelse fra regjeringen av 14.04.16](#) fremgår det følgende; «Også disposisjonsplaner etter § 82 i bygningsloven av 1965, hvor gjennomføringen av planen er påbegynt før loven av 1985s ikrafttreden, gir i utgangspunktet grunneier mulighet til å bygge hytter slik som vist på planen. En disposisjonsplan regulerer ingen andre forhold.»

«Som det framgår av veilederen har departementet lagt til grunn at disposisjonsplaner som er påbegynt før plan- og bygningsloven av 1985 trådte ikraft, fortsatt kan gjennomføres.

Dette gjelder dersom de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Dette innebærer at tomter kan fradeles og hytter kan oppføres i tråd med en disposisjonsplan der gjennomføringen av planen er påbegynt.»

Kommunedirektøren tolker overnevnte dit, at disposisjonsplanen som tiltakshaver har lagt til grunn motstrider overordnet plan (kommuneplanens arealdel) for området og man anser derfor disposisjonsplanen ikke som gjeldene. Videre fremgår det av Fylkesmannens vurderinger ved forrige klagebehandling blant annet følgende;

«Arealplanen ble vedtatt i 2010, og var følgelig også gjeldende da søknaden om fradeling ble innvilget.

Det fremgår av pbl. § 1-5, 2. ledd at «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.» Det fremgår ikke av planbestemmelsene til arealplanen at nevnte dispensasjonsplan er besluttet videreført. Den var derfor ikke gjeldende da fradelingen ble innvilget, og fradelingen skulle vært behandlet som dispensasjonssak. I tillegg skulle regionale og statlige myndigheter blitt gitt anledning til å uttale seg i tråd med pbl. § 19-1, 4. punktum. Vedtaket om fradeling ble følgelig besluttet på feil grunnlag. For omsøkte tiltak, vil fradelingsvedtaket derfor ha begrenset vekt.»

2. Drikkevannskilde i kombinasjon med reindrift;

Reindrift er svært arealkrevende og er avhengig av stor beiteområder, dette både i forhold til beiteslitasje, vær og føre og årstider. Eiendommen hvor det søkes om oppføring av hytte og uthus ligger innenfor et beiteområde, og er i så måte i strid med avsatte formål. I denne saken er det viktig at hensynet til økonomisk- og økologisk bærekraftig i reindriftsnæringen blir ivarettatt, og som også er grunnlaget for samisk kultur og språk. Formålet i planen er i utgangspunktet blant annet å hensynta reindriftsnæringen gjennom avsatte formål.

Vannforsyning, drikke og sanitære formål, er en grunnforutsetning for alle samfunnssektorer. Plan og bygningsloven skal bl.a. gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak, legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig nytte for den enkelte og samfunnet. Det vil si at loven også skal ivareta behovet for vannforsyning, både gjennom overordnet planlegging og i de enkelte byggetiltakene. Generelt skal kommunen bidra til at vannkilder til drikkevannsformål skjermes så godt som mulig gjennom sitt arealplanarbeid, og legge til rette for at nye og bedre kilder kan tas i bruk. En oppføring av hytte og uthus innenfor området i denne saken, anses ikke å ivareta hensynet til avsatte nedslagsfelt for drikkevann.

I denne saken kommer en fram til at bestemmelsen det dispenseres fra vil bli vesentlig tilsidesatt. Omsøkte tiltakene vil være i strid med formål, og ved å gi dispensasjon fra avsatte formål, vil det sette planen vesentlig til side.

Dispensasjonen kan derfor ikke innvilges.

Fordi det første vilkåret i dispensasjonsparagrafen ikke er innfridd, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret, at fordelene må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Når det første vilkåret ikke er innfridd, har ikke kommunen anledning til å gi dispensasjon. **Med bakgrunn i dette tilrår kommunedirektøren at søknaden avslås.**

Vedlegg

- 1 91/13 - søknad om dispensasjon
- 2 91/13 - tegninger
- 3 91/13 - kart
- 4 Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - Fylkeskommunens uttalelse
- 5 Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - uttalelse
- 6 Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - uttalelse
- 7 2019-09-15 Byggesak – Vollavatnet – gbnr. 91-13 – Fritidsbolig - Kommentarer til oversendte tilsvar - Sign
- 8 Vedlegg - Tilsvar Aud Inger Ersøy Olsen 2019-09-15
- 9 2020-10-18 Videre saksbehandling.pdf