



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Stian Fallrø

Arkivsak: 2019/1900

Dato: 03.01.2020

Byggesak - Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - Klagebehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Innkommende klager tas til følge, og søknaden om dispensasjon for å kunne oppføre fritidsbolig og uthus på eiendommen med gbnr. 91/13 avslås. Indre Fosen kommune v/arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 og kommuneplanens arealdel avslag på bygge- og dispensasjonssøknaden.

Begrunnelse for å ta klagen til følge:

- Klagen inneholder blant annet momenter som kommunedirektøren anser som viktige faktorer for å ivareta den økonomiske- og økologiske bærekraften i bruk og vern av lokalområdet.

Oppsummering:

Indre Fosen kommune mottok i sin tid en bygge- og dispensasjonssøknad for oppføring av fritidsbolig og uthus ved Vollavatnet på eiendommen 91/13. Saken ble sendt på høring til berørte myndigheter for uttalelse. Kommunen mottok merknader fra Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Fosen Njaarke sjetje (Fosen Renbeitedistrikt). Saken ble videre behandlet i arealutvalgsmøtet 29.10.19, og hvor kommunedirektørens forslag til vedtak var avslag på søknaden. Kommunedirektøren var av den oppfatning at fordelene ikke var klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon for å kunne oppføre hytte med uthus på gbnr. 91/13, og dermed var ikke begge vilkår for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven §19-2 tilstede. Arealutvalget gikk imot kommunedirektørens forslag til innstilling, og vedtok å gi dispensasjon for å kunne oppføre hytte med uthus på gbnr. 91/13. Vedtaket ble gjort 4 mot 3 stemmer, mot kommunedirektørens innstilling.

Arealutvalget var kjent med at Fylkesmannen hadde varslet om en mulig påklaging på et eventuelt positivt vedtak. I etterkant ble vedtaket påklaget som varslet. Fylkesmannens klage tillegges betydelig og avgjørende vekt, da både kommunedirektøren og Fylkesmannen er av samme oppfatning i denne saken. Det samme gjelder også Fosen Naturvernforening sin klage, som inneholder momenter som kommunedirektøren allerede hadde vurderte og lagt som grunnlag i sin innstillingen ved forrige behandling av søknaden (29.10.19). Denne saken vil i tillegg åpne opp for at også resterende fradelte tomter vil kunne bebygges, uten at man

har den totale oversikten over hvilke konsekvenser dette vil kunne få blant annet for det framtidige beiteområdet for reinen.

Saksutredning

Arealutvalget i Indre Fosen kommune fattet 29.10.19 et vedtak om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og uthus på eiendommen med gbnr. 91/13. Vedtaket ble gjort kjent 31.10.19. Kommune ble varslet om at klagen fra Fylkesmannen ville komme, men noe forsinket. Kommunens tilsvaer var å gi utsatt frist. I tillegg har det kommet klage på vedtaket fra Fosen Naturvernforening, og anses for å ha kommet inn til rett tid.

Klagens innhold fra Fosen Naturvernforening er at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene, og går blant annet på:

1. Et naturområde med lite bebyggelse og det er registrert hekkende storlom i området.
2. Omsøkte hytta vil ligge nærmere enn 50meter fra to vann.
3. Området er nedslagsfelt for drikkevannskilde.
4. Det er relativt langt til nærmeste veg, som vil generere motorferdsel i utmark.
5. Omsøkte tiltak er frarådet av sektormyndigheter.
6. Området er reinbeiteområde.
7. Faren for presedens er stor.

Fylkesmannen har i sin klage anført at planlagte hytte og uthus vil få konsekvenser for reindriftsnæringen og presset til beiteområdet. I tillegg vil et eventuelt positivt vedtak i denne saken, skape presedens direkte for gbnr. 91/12 og 91/15 i tillegg til generell presedens.

Vurdering:

1. Som det fremgår både av saksfremlegget ved forrige behandling, inneholder området lite bebyggelse. Når det gjelder storlom i området, finner ikke kommunen dette registrert i noen av de datakildene som benyttes i kommunens saksbehandling.
2. Den omsøkte hytten ligger mellom to vann i området. Men avstanden vil i utgangspunktet kun berøre Vollavatnet. I og med at tiltakshaver har informert om at hytten kan trekkes lengre ifra Vollavatnet, anses da ikke det omsøkte tiltaket å komme i berøring av strandsonen.
3. Området er registrert som nedslagsfelt for drikkevannskilde i kommuneplanens arealdel (2010-2021). Dette er noe som ble vurdert i forbindelse med saksfremlegget og hvor det fremgår at planlagte tiltak har en mulig løsning for å kunne ivareta hensynet.
4. Planlagte hytte ligger ca. 450meter fra en etablert demning med tilhørende tekniske installasjoner som har en tilhørende veg til anlegget. Kommunen er fortsatt av den oppfatning at planlagte tiltak vil medføre økt trafikk i området og spesielt under byggeperioden.
5. Kommunen mottok søknad om dispensasjon for å kunne oppføre hytte og uthus på nevnte gbnr. 18.06.19 og kommunen sendte saken videre til uttalelse til de berørte sektormyndighetene 27.06.19. Fylkeskommunen uttalte at det ikke bør innvilges dispensasjon, da området var nedslagsfelt for drikkevannskilde. Fylkesmannens reindriftsavdeling frarådet dispensasjon, og vurderte å komme med klage ved et positivt vedtak. Fosen Njaarke sjette var negativ til tiltaket og vurderte å påklage et eventuelt positivt vedtak. I ettertid har Fylkesmannen som varslet påklaget kommunens vedtak.
6. Som det fremgår av tilgjengelige datakart, er området registrert som beiteområde for reinen. Reinbeiteområdet på Fosen er under stort press, og kommunen er av den oppfatning at deres interesser bør tillegges betydelig vekt i denne saken.

7. Kommunedirektøren er av samme oppfatning som Fosen Naturvernforening om at planlagte tiltak vil kunne skape presedens for lignende saker, ved å dispensere fra kommuneplanens arealdel og avsatte formål.

Kommunedirektøren har gjort en vurdering i forhold til naturmangfoldloven, og vurdert i likhet med Fylkesmannen at planlagte tiltak er i strid med naturmangfoldlovens §9 (føre-var-prinsippet) da man ikke er kjent med hvilke konsekvenser den massive utbygging av vindkraft på Fosen medfører. Som det fremgår av kartet er området registrert som beiteområde for reinen, og kommunen vurderer at tiltaket vil på den måten føre til negative konsekvenser i forhold til presset på beiteområdet. I tillegg vil det kunne føre til presedens til flere lignende saker og som på sikt kan medføre økt belastning på slike områder som er registrert som beiteområder. Man vurderer derfor at naturmangfoldlovens §10 (økosystemtilnærming og samlet belastning) vil komme til anvendelse.

Klagene er vedlagt i sin helhet.

Tiltakshaver har i etterkant av de mottatte klagene hatt anledning til å kommentere disse. Tilsvaret ligger også vedlagt i denne saken i sin helhet. Det går blant annet på gyldigheten av disposisjonsplanen for området fra 1970.

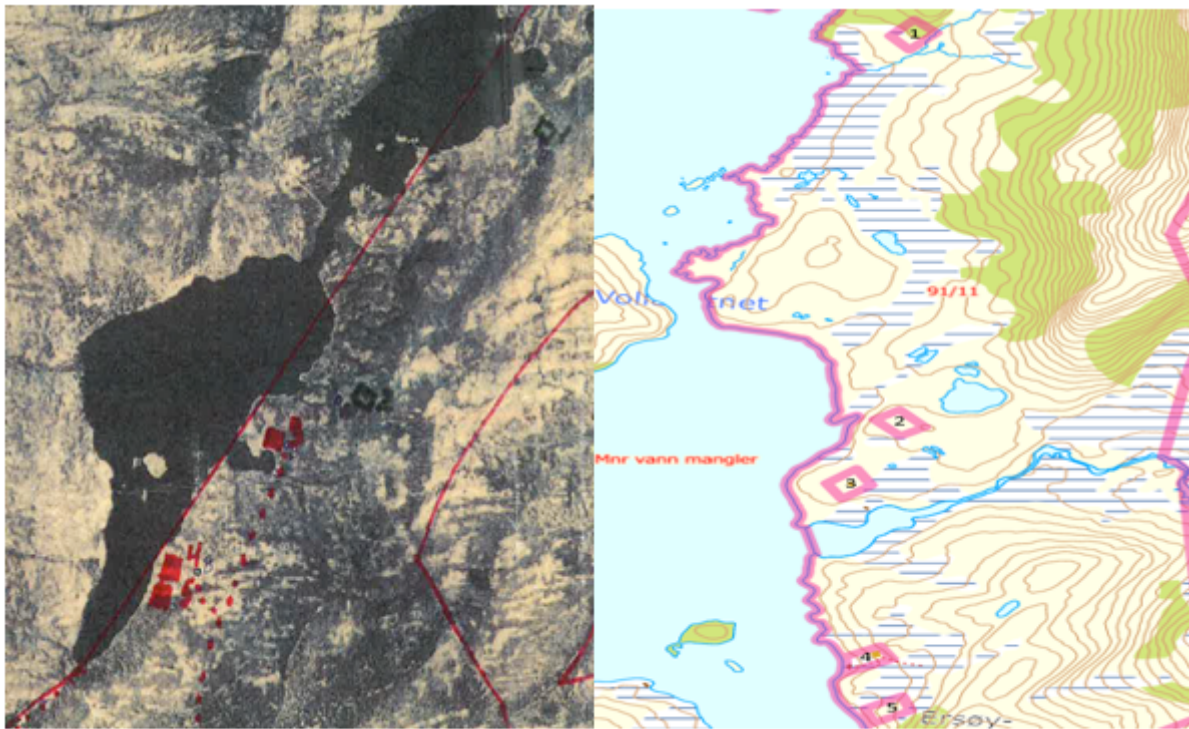
I en [tolkningsuttalelse fra regjeringen av 14.04.16](#) fremgår det følgende;

«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.*

Administrasjonen er av den oppfatning at planlagte tiltak er i strid med avsatte formål i kommuneplanens arealdel (2010-2021). Men samtidig foreligger det en disposisjonsplan for området som viser 5 mulige hyttetomter, og hvorav 2 er bebygd. Tomt nr 4. ble det gitt byggetillatelse 1978, jf. disposisjonsplanen fra 1970.

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.



Disposisjonsplanen fra 1970

Dagens kart

Det ble i 2013 gjort en fradeling av 4 hyttetomter (tomt 1, tomt 2, tomt 3 og tomt 5), uten at saken ble sendt på høring med bakgrunn i at det ble vurdert som ikke nødvendig siden det forelå en disposisjonsplan. Den vurderingen som ble gjort da, er nødvendigvis ikke med på å avgjøre om det kan gis tillatelse for å kunne oppføre en hytte ved et senere tidspunkt. En delingssak og byggesak er to ulike saker og behandles separat.

I tillegg har både lovverket og ikke minst forutsetningene for å kunne bygge endret seg betraktelig siden 1970 og frem til nå. Som det fremgår av kommuneplanens arealdel, er område et nedslagsfelt for drikkevannskilde i tillegg til et avsatt område for LNF.

[Naturmangfoldloven](#) trådte i kraft 01.07.09 og har som formål *at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.*

Etter PBL §19-2 dispensasjonsvedtaket står følgende: *Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Kommunen sendte i sin tid saken på høring til de berørte myndigheter, og mottok i etterkant blant annet negative uttalelser fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen.

På bakgrunn av dette mener administrasjonen at klagen bør tas til følge og omgjøre arealutvalgets vedtak av 29.10.19.

Vedlegg

- 1 Byggesak - Vollavatnet - gbnr. 9113 - fritidsbolig - Kommentarer og opplysninger til dispensasjon
- 2 fnfHytteVollavatnetIndreFosen
- 3 Rissa kommune - Plan godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 14. september 1970
- 4 utbyggingsavdelinga
- 5 Byggesak - Vollavatnet - gbnr. 91/13 - fritidsbolig - Klage på vedtak - dispensasjon fra kommuneplan
- 6 Tilsvaer 2019-12-19 - Sign
- 7 Vedlegg 1 2016-04-14 Spørsmål om rettsvirkning av disposisjonsplaner