



INDRE FOSEN KOMMUNE

Postboks 23

7101 RISSA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Marit Hagen, 71258488

Indre Fosen kommune - klage byggesak - 91/13 - fritidsbolig m/uthus

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak, og sender saken tilbake for ny behandling. Klagen har således ført fram.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnevnte den 19.02.2020 Fylkesmannen i Møre og Romsdal som settefylkesmann i klagesak fra Indre Fosen kommune, tidl. Rissa kommune.

Tiltakshaver Ole R. Vevelstad har den 20.04.2019 søkt om dispensasjon til oppføring av fritidsbolig med uthus/bod på eiendom med gnr. 91 bnr. 13.

Søknaden ble forelagt for Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Mattilsynet og Fosen Reinbeitedistrikt. Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag Fylkeskommune og Fosen Reinbeitedistrikt har kommet med merknader til søknaden i brev av henholdsvis 27.06.2019, 02.07.2019 og 30.08.2019, hvorav alle fraråder at dispensasjon blir gitt.

I møte den 29.10.2019 har Indre Fosen kommune v/arealutvalget, under sak nr. 58/19, innvilget søknaden.

Vedtaket er påklaget av Fylkesmannen i Trøndelag og Fosen Naturvernforening ved brev datert henholdsvis 27.11.2019 og 18.11.2019. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlige anført at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Klagen har vært forelagt for tiltakshaver som har gitt uttalelse i brev av 19.12.2019.

Kommunen v/arealutvalget behandlet klagen i møte den 21.01.2020. Det fremgår av sak nr. 2019/1900 at de holdt fast på det første vedtaket i sak nr. 58/19. I samsvar med plan- og bygningssloven (pbl.) § 1-9 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers vises det til saksdokumentene.



Fylkesmannens merknader:

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken. Dersom klagen blir tatt til følge kan vedtaket endres eller oppheves og sendes tilbake for ny behandling i kommunen.

Tiltak og plangrunnlag

Tiltaket er omtalt som fritidsbolig med uthus, og er planlagt utført i et område som er omfattet av arealdel av kommuneplan for Indre Fosen kommune, vedtatt av tidl. Rissa kommunestyre den 23.09.2010. I planen er området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift (LNFR). Tiltaket er følgelig avhengig av dispensasjon fra arealformålet. I tillegg er området registrert som nedslagsfelt for drikkevann.

Tiltaket er videre søkt plassert nærmere Vollavatnet enn 50 meter, og er følgelig også avhengig av dispensasjon fra arealplanens bestemmelse om byggeforbud for fritidsbebyggelse 50 meter fra strandlinjen.

Rettsgrunnlag:

Kommunen kan gi dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med hjemmel i pbl. § 19-2. Det følger av bestemmelsens vilkår at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dersom slike hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved dispensasjonen må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det sentrale spørsmålet i denne saken er følgelig om vilkårene for dispensasjon fra arealformålet (LNF) og strandsonen er oppfylt.

Fylkesmannens vurdering:

Ved dispensasjon fra arealplaner må det ses hen til at disse som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. I motsetning til de generelle reglene i plan- og bygningsloven, som skal fange opp mange ulike tilfeller, gjelder planer konkrete forhold, hvor kommunen har tatt uttrykkelig stilling til hvordan et område skal utnyttes. Det skal derfor ikke være kurant å dispensere fra en plan.

Formålet med å legge et område ut som LNFR-område er generelt å hindre utbygging av et område som vil være i strid med landbruks-, natur- og friluftsinnteresser, samt reindrift. I denne saken er det flere av hensynene som gjør seg gjeldende, særlig hensynet til naturmangfoldet og reindriften. I tillegg er området nedslagsagsfelt for drikkevann.

Kommunen har begrunnet sitt vedtak med at omsøkte eiendom ble fradelt i 2013 og at det allerede er etablert hyttebebyggelse i område. Videre vurderer kommunen at familiehytter bidrar til bolyst og styrker bosettingen i område.

Det går fram av saksdokumentene at vedtaket om fradeling av den aktuelle eiendommen ble fattet uten dispensasjon og forutgående foreleggelse for relevante sektormyndigheter. Dette ble begrunnet med at det forelå en dispensasjonsplan fra 1970, og at det av den grunn ble vurdert å ikke være nødvendig.



Sivilombudsmannen har tidligere uttalt at selv om det er gitt dispensasjon til fradeling, er det ingen automatikk at det også skal gis dispensasjon i byggesaken. Det vil kun være et moment i vurderingen. Det skal foretas en reell vurdering også i byggesaken. Momenter som vil spille inn er tiden som er gått siden fradelingen, endringer i planer eller regelverk, og endrede faktiske forhold.

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.

Kommunen v/arealutvalget har ikke gjort noen uttrykkelig vurdering av dispensasjonsvilkårene i § 19-2, verken hva gjelder spørsmålet om dispensasjon fra arealplanen eller byggeforbudet i strandsonen. Både Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag og Fosen reinbeitedistrikt har i sine høringsuttalelser frarådet at det blir gitt dispensasjon til omsøkte tiltak. Det vises særskilt til at det vil være uheldig for reindriften og at drikkevannsressursene bør beskyttes best mulig. Videre vises det til at det vil kunne skape presedens, og dermed en bit-for-bit-utbygging av området. Det går ikke frem at kommunen v/arealutvalget har vurdert disse momentene. Det fremgår heller ikke av kommunens vedtak at hensynet til drikkevannet er ivaretatt.

Ettersom saksutredningen og innstillingen fra kommunedirektøren peker i motsetning retning, må arealutvalget selv gi en begrunnelse for hvorfor de mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Hva gjelder presedenseffekten vises det til opplysninger i rådmannens innstilling som sier at det i 2013 ble fradelte ytterligere tre tomter i det aktuelle område, Omsøkte tiltak vil dermed kunne ha direkte presedensvirkning på disse eiendommene.

I kommunen v/arealutvalgets vurdering er det lagt vekt på at familiehytter bidrar til bolyst og styrker bosettingen i området. Fylkesmannen bemerker at omsøkte tiltak vil være fritt omsettelig, og derfor kan bli solgt til personer som ikke nødvendigvis bor i Indre fosen eller tilgrensede kommuner. Dette gjelder for så vidt også for tiltakshaver. Videre bemerkes at forhold av personlig karakter, som f.eks. ønske om å bygge hytte i et område de har sterk tilknytning til, er personlige forhold som generelt vil kunne gjøre seg gjeldende i senere saker, om som dermed ikke kan begrunne dispensasjon i seg selv.

Fylkesmannen kan etter dette ikke se at kommunen v/arealutvalget, gjennom sin behandling av saken, har synliggjort at vilkårene for dispensasjon fra arealplanen og strandsonen er oppfylt, eller at hensynet til at området er nedslagsfelt for drikkevann er ivaretatt. Vedtaket blir derfor sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Etter dette finner fylkesmannen at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven og at klagen har ført fram.



Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, finner fylkesmannen å måtte oppheve kommunens vedtak i sak 58/19. Saken blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling i samsvar med det som er nevnt ovenfor.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Marit Hagen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

FYLKESMANNEN I TRØNDELAG	Postboks 2600	7734	STEINKJER
FOSEN NATURVERNFORENING	c/o Magnar Østerås Ytre	7100	RISSA
	Ringvei 32		
Ole Ragnvald Vevelstad	Finn Bergs Veg 1 B	7022	TRONDHEIM
Kristin Olsen Ersøy	Finn Bergs Veg 1 B	7022	Trondheim