



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

17.12.2020

Vår ref:

2020/13592

Deres dato:

20.11.2020

Deres ref:

14485/2020//ERLAUN

Åfjord kommune

Øvre Årnes 7

7170 ÅFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Mariann Renate Lande, 73 19 91 78

Klage på dispensasjon fra reguleringsplan - oppføring av tre utleiehytter - Trollskardet på Linesøya – Åfjord – kommunens vedtak stadfestes

Saken gjelder vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan og byggeforbudet i strandsonen for etablering av parkering, VA-anlegg og plastring av steinur. Åfjord kommune har innvilget dispensasjon, og vedtaket er påklaget av hytteiere i området. Fylkesmannen har kommet til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, slik at kommunens vedtak stadfestes.

Sakens bakgrunn

Saken har en lengre historikk. I 2017 ble det gitt igangsettingstillatelse for arbeid med tre utleiehytter i henhold til reguleringsplan Trollskardet på Linesøya i Åfjord kommune. Det ble samtidig gitt dispensasjon fra mønehøyde. Tillatelsen ble stadfestet av Fylkesmannen i vedtak av 13.06.2019. Fylkesmannen opphevet samtidig kommunens vedtak hva gjaldt tillatelse til parkeringsplasser, slamavskiller og fylling som var plassert helt i strandkanten på bakgrunn av manglende dispensasjon fra pbl. § 1-8, jfr. § 19-2. Det var imidlertid gitt dispensasjon fra arealformålet for disse forhold uten at det var omsøkt. Videre var tiltaket avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen når det gjaldt etablering av antall VA-anlegg. Saken ble deretter returnert til kommunen for ny behandling.

Tiltakshaver, Geir Sørgård, har søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og reguleringsplan for utbygging av felles VA-anlegg for hele området, oppføring av parkeringsplasser, slamavskiller, plastring av steinur/etablering av friområde. Det vises til søknad av 06.12.2019.

Det innkom merknader til søknaden fra bl.a. Irene Sørgård Brekke (107/153), Børre Sørgård, Dagfinn Sørgård, Arnfinn Sørgård (107/159), Linda Falkjell (107/149), Cecilie S. Brekke (107/148), Trine S. Syrstad (107/147) og Marthe Syrstad (107/146).

Planutvalget behandlet søknaden i møte 23.03.2020, sak 15/20. Det ble innvilget dispensasjon fra pbl. § 1-8 for etablering av avløpsanlegg og parkeringsplasser, samt plastring av steinur. Det ble videre gitt dispensasjon fra arealformålene friareal for plastring av steinur og etablering av



avløpsanlegg og fra kombinert formål bolig/forretning for etablering av parkeringsplasser. Endelig ble det også gitt dispensasjon fra antall tillatte VA-anlegg i reguleringsplanen, jfr. pbl. § 19-2.

Vedtaket ble påklaget av eier av 107/159, Asbjørn, Dagfinn og Børre Sørgård i klager datert 29.03.2020, Linda Brekke Falkfjell (107/149), Trine Sørgård Syrstad (107/147), Cecilie Brekke (107/148) og Marte Sørgård Syrstad (107/146) i felles klage datert 15.04.2020, og Irene Sørgård Brekke (107/153) i klage datert 08.04.2020.

Klagene ble behandlet i Planutvalget 04.11.2020, sak 67/20. Klagene ble ikke tatt til følge, og deretter oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for endelig klagebehandling. Vi viser til oversendelse av 20.11.2020.

Klagen

Asbjørn, Dagfinn og Børre Sørgård

- Plassering av parkeringsplassene utgjør et uoversiktlig og farlig trafikkbilde. Det er en bedre løsning å flytte parkeringsplassene på vest siden av utleiehyttene.
- Det stilles spørsmål ved hvorfor ikke septiktanken kan plasseres på annen plass enn i strandsonen.
- Plassering av steinur/etablering av friområde; Det er påvist forurensende masser inne i molofyllinga, det må kreves at man sjekker ut og fjerner dette. Det stilles spørsmål ved om kommunen synes det er greit at friområdet har blitt betydelig mindre.

Linda Brekke Falkfjell, Trine Sørgård Syrstad, Cecilie Brekke, Marthe Sørgård Syrstad

- Det stilles spørsmål ved hvorfor tiltakshaver bygger først og søker om dispensasjon i ettertid.

Irene Sørgård Brekke

- Kommunen har ikke vurdert vilkårene for dispensasjon når det gjelder slamavskiller og fylling etter pbl. § 1-8.
- Det reises spørsmål ved om ærfugl er hensyntatt når prinsippene i nml. §§ 8-12 er vurdert.
- Det er ikke mottatt nabovarsel om ny plassering av VA-anlegg.
- Det reises spørsmål ved om det gis dispensasjon fra LNFR for parkering.
- Ser ikke at det er vedlagt dokumentasjon i søknaden som viser beregninger av tekniske krav.
- Det er ikke utført plastring på moloen.
- Det vises til igangsettingstillatelsen for resterende arbeider med utleiehytter, og det kreves dokumentasjon på at ADK1 kompetanse for utvendig VA-anlegg er til stede.
- Det er svært uheldig å anlegge VA- anlegg i et allerede varslet flom- og skredutsatt område. Det må settes krav om at fyllingen blir fjernet og settes tilbake til opprinnelig stand.
- Avløpsrør fra slamavskiller er satt ned før saken ble politisk behandlet 23.03.2020.

Avslutningsvis foreslås det å rive begge garasjene som står på 107/78, som vil frigjøre noe areal til parkering til utleiehyttene. Slamavskiller kan settes ned under parkeringsarealet. Det må settes frist



for å rette opp i ulovlighetene med forurensing i strandsonen, at fyllingen blir fjernet og området settes i opprinnelig stand.

Det vises ellers til klagen i sin helhet.

Fylkesmannens syn på saken

Fylkesmannens myndighet som klageinstans

Fylkesmannen er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Fylkesmannens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagerne er klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29, med unntak av klagen fra Linda Brekke Falkfjell, Trine Sørård Syrstad, Cecilie Brekke og Marthe Sørård Syrstad.

Fylkesmannen finner det ikke hensiktsmessig å foreta en prøving om vilkårene for å behandle klagen allikevel er oppfylt, jfr. fvl. § 31. Vedtaket er uansett påklaget av andre og gjenstand for overprøving. Klagegrunnene er sammenfallende og vil derfor bli vurdert i klagebehandlingen. En evt. avvisning fremstår derfor lite hensiktsmessig prosessuelt sett. Fylkesmannen kan i alle tilfeller prøve alle sider av saken, også forhold som formelt sett ikke er påklaget. Vilårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Regler vedtaket bygger på

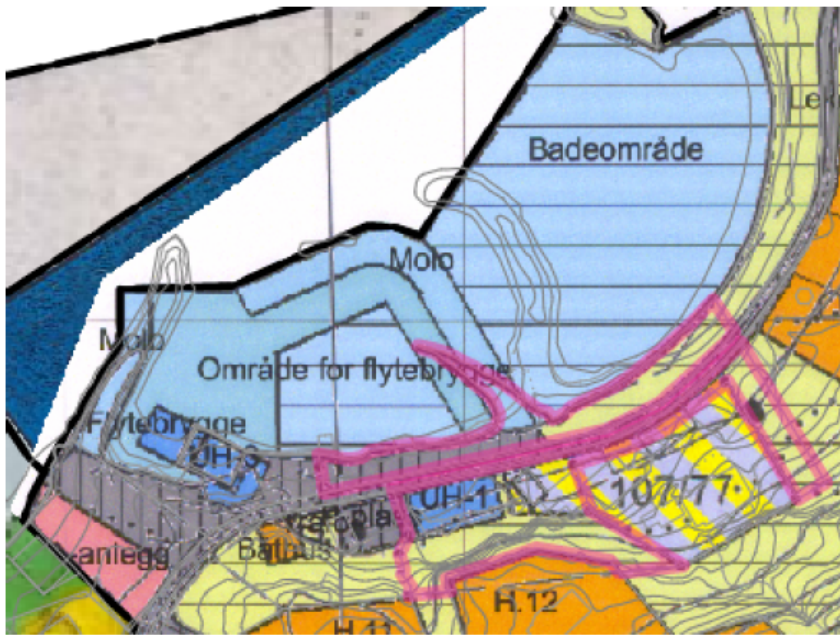
Planstatus/rettslig utgangspunkt

Plan- og bygningsloven (pbl.) er oppbygd som en såkalt rettighetslov, i den forstand at søker har et rettskrav på å få innvilget søknaden, med mindre det er bestemmelser i lov eller medhold av loven, herunder rettslig bindende arealplaner som gir grunnlag for å avslå søknaden.

Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner er juridisk bindende for nye tiltak, jfr. pbl. §§ 11-6 og 12-4. Etter sistnevnte paragraf må ikke noe tiltak, herunder bruk, være i strid med arealformålet.

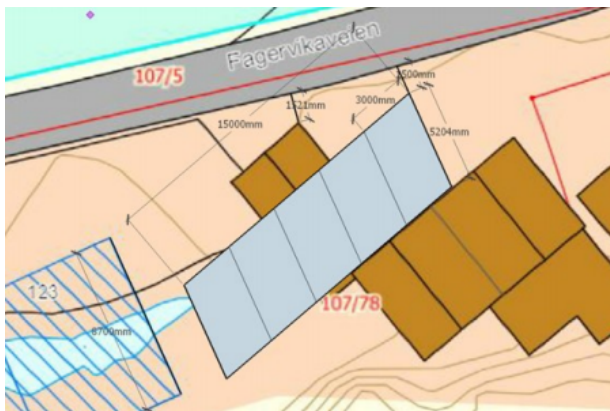
Eiendommen er i kommunedelplan for Linesøya (vedtatt i kommunestyret 07.10.2009) vist som område hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Trollskardet, del av gnr. 107, bnr. 5, vedtatt 12.12.2007, med endringer av 23.06.2009 og 02.09.2016. Planen inneholder ingen byggegrense.



Reguleringsplan Trollskardet, eiendommen 107/78

Parkeringsplassene er omsøkt øst for utleiehyttene i areal avsatt til kombinert formål bolig/forretning.



Omsøkt parkeringsplass

Det er søkt om dispensasjon for plastring av steinur/etablering av friområde. Det skal foretas en begrenset tilføring av masser fremgår det. Fyllingen skal foregå i strandsonen og er avhengig av dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8, samt arealformålet friluftsområde i sjø.

Det er også søkt om dispensasjon for etablering av VA-anlegg. Planbestemmelsene sier at det skal etableres ett felles VA-anlegg for hele planområdet. Det er etablert 2 fra før, og det vil med søknaden etableres ett tredje.

Dispensasjon fra en bindende plan eller fra lovkrav kan gis i visse tilfeller, jf. pbl. § 19-2. To vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at



det gis dispensasjon. Det andre vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Pbl. § 19-2 åpner også for dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og bebyggelse i 100-metersbeltet. Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder generelt, og bygging her kan bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen er Åfjord kommune definert som en kommune med mindre press på arealene. Her vil det være enklere å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort.

Det følger av pbl. § 1-8 (1) at «i 100 meters beltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Bestemmelsen angir hensyn som særlig skal vektlegges når man vurderer dispensasjon fra planer i 100 meters beltet langs sjøen, herunder allmennhetens rekreasjons- og friluftsinnteresser.

Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

Vurdering av saken

Innledende avklaringer

Saken som er til klagebehandling er kommunens vedtak hvor det er gitt dispensasjon. Anførsler knyttet til andre vedtak, eller anførte ulovligheter vil ikke Fylkesmannen ta stilling til. Vår prøving begrenser seg til «saken», jfr. forvaltningsloven § 34.

Parkering

Parkeringsplassene var opprinnelig plassert nord for Fagervikveien, i areal avsatt for friområde på land, de er nå flyttet til å ligge øst for utleiehyttene. Arealet er avsatt til kombinert formål bolig/forretning. I planbestemmelsene fremgår det at området omfatter eksisterende bolig og garasje med arealer og rom for utleie og overnatting. I og med at plankartet viser arealer for parkering vest for utleiehyttene, inngikk nok ikke parkering i kombinert formålet her. En dispensasjon fra arealformålet er derfor nødvendig.

Det er bl.a. anført at plassering av parkeringsplassene utgjør et uoversiktlig og farlig trafikkbilde, og det er bedre at de etableres vest for utleiehyttene. Fylkesmannen forstår det slik at disse parkeringsplassene er knyttet til utleiehyttene. Søker har argumentert med at dette er en mer trafikksikker løsning i motsetning til opprinnelig tenkt. Fylkesmannen er enig med kommune og søker i dette. Også veilaget har stilt seg positive til omsøkte løsning.

Fylkesmannen mener hensynet bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, det er ikke slik motstrid mellom areal avsatt til bolig/forretning og parkering. Fylkesmannen er enig i at de allmenne interessene ikke blir negativt berørt for dette tilfellet. Det er ikke snakk om areal som er avsatt til allmennheten. Vi er ellers enig i at fordelene er klart større enn ulempene, da det er naturlig at parkeringsplassene plasseres i sammenheng med utleiehyttene.



Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt og kommunen har hjemmel til å gi dispensasjon, jf pbl § 19-2.

Plastring av steinur/etablering av friområde.

Det er søkt om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet for plastring av steinur. Steinfylling i sjø har allerede skjedd over tid, og arealet skal opparbeides slik at det blir et friområde. Det er bl.a. anført at arealet må tilbakeføres til å være strand.

Fylkesmannen finner i likhet med kommunen at hensynet bak byggeforbudet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Tiltaket er positivt i og med om at det er snakk om en oppgradering av allment friområde. Dette er fordel ved dispensasjon. Plastring og fylling vil ikke medføre en ytterligere privatisering av området, og hindrer ikke allmenhetens ferdsel i området, slik Fylkesmannen ser det. Hensynet bak byggeforbudet og arealformålet friluftsområde i sjø blir ikke vesentlig tilsidesatt, noen avgjørende ulemper som taler mot dispensasjon ser vi heller ikke at er anført.

Endelig vektlegges det at sektormyndighetene har stilt seg positive til en dispensasjon her.

Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering, og kommunen har dermed hjemmel til å gi dispensasjonen, jf pbl § 19-2.

VA-anlegg

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om antall VA-anlegg, og fra arealformålet friområde mot sjø og pbl. § 1-8. Avløpsanlegg med slamavskiller skal legges minst 5 meter under laveste vannstand rundt 100 meter ut i bukta. De godkjente utleiehyttene ligger lavere i terrenget enn de øvrige anleggene og skulle man benyttet disse hadde det vært nødvendig å pumpe slammet. Anlegget skal plasseres i veglivet.

Det er bl.a. stilt spørsmål ved hvorfor VA-anlegget ikke kan plasseres en annen plass, og kommunen har svart ut dette med at plasseringen av tanken er gjort slik at en får naturlig fall fra utleiehyttene til tanken.

Søker har argumentert med at et nytt VA-anlegg gir en bedre dekning av behovet for VA-anlegg etter hvert som feltet blir utbygget. Det er flere ubebygde tomter i østre del av planområdet. Det fremgår videre at VA-anlegget vil være delvis integrert i moloen og minimalt til sjenanse for badegjester.

Fra kommunens begrunnelse i saksfremlegget gjengis;

«...Det stemmer at det allerede er etablert med til sammen fire slamavskillere, der en ikke er i bruk. Det at det ønskes et nytt anlegg i tillegg til alle de andre slamavskillerne og de to anleggene kan saksbehandler skjønne at det stusses på. I dette tilfellet er utleiehyttene godkjent og da er det tenkt innlagt vann i de må de også ha utslippstillatelse. Kommunen synes foreslått løsning virker god og at den kan aksepteres da tiltakshaver legger avløpsledningen minst på 5 meters dyp og 100 meter ut og forbi moloen for å ivareta stranda i bukta. VA-anlegget er satt ned i kanten av veien og det er ikke tilført masser direkte for etablering av avløpsanlegget.»

Fylkesmannen ser ikke at plassering av VA-anlegget vil være til hinder for allmennhetens ferdsel i området, eller bidra til en ytterligere privatisering i strandsonen. Vi ser heller ikke at det er påberopt



noen klare ulemper med å etablere VA-anlegget der. Slik vi forstår det skal stranda ivaretas. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering om at tiltaket ikke vil forringe området ytterligere, ei heller vil de allmenne interesser berøres negativt ved en dispensasjon fra byggeforbudet og friarealet. Heller ikke sektormyndigheten har stilt seg negative til en dispensasjon her. Vi er kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon også for dette er til stede, jf pbl § 19-2.

Avsluttende bemerkninger

Det er fremsatt en del anførsler, som ikke direkte omhandler denne dispensasjonssaken. Fylkesmannen viser her til kommunens forberedende klagebehandling hvor disse anførselene er svart ut. Når det gjelder vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldsloven, er det i kommunens vedtak gjort en vurdering etter prinsippene i §§ 8-12. Disse prinsippene skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, jfr. nml. § 7. Vurderingene skal fremgå av beslutningen, jfr. § 7 siste setning. Fylkesmannen ser ingen mangler ved kommunens saksbehandling her.

Konklusjon

Fylkesmannen har gjennomgått kommunens vedtak, og vurdert de anførsler som er fremsatt. I likhet med kommunen finner vi at vilkårene for dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og arealformålene er oppfylt, jfr. pbl. § 19-2. Når vilkårene for dispensasjon er oppfylt, kan kommunen basert på sitt frie skjønn velge å gi dispensasjon. Kommunen har i denne saken valgt å gi dispensasjon, og vi har ingen innvendinger mot kommunens skønnsutøvelse. Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannen fatter følgende

vedtak:

Åfjord kommune v/Planutvalget sitt vedtak av 23.03.2020, sak 15/20, stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Ingrid Gjelten (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Mariann Renate Lande
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Pål Øystein Sørgaard Catharine Lysholms Veg 3 7022 Trondheim



Cecilie Sørgård Brekke	Innherredsveien 65 A	7068	TRONDHEIM
Marthe Sørgård Syrstad	Bøhmergaten 37	5057	Bergen
Linda Brekke Falkfjell	Okstadbrinken 1	7075	Tiller
Børre Kristoffer Sørgård	Holbergs Gate 17	7015	TRONDHEIM
Dagfinn Sørgård	Herlofsons Veg 3 B	7071	TRONDHEIM
Trine Sørgård Syrstad	Magasinvegen 23	7028	Trondheim
Irene Sørgård Brekke	Anders Søyseths Veg 15	7056	Ranheim
Asbjørn Peder Sørgård	Tørrvikveien 91	7176	LINESØYA