



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenåлма

Vår dato:

9.8.2019

Vår ref:

2019/2788

Deres dato:

20.02.2019

Deres ref:

1612/2019/1630/66/83/8NIKN

Åfjord kommune

Øvre Årnes 7

7170 ÅFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Henrik Øvrebø, 73 19 91 88

Vedtak i klagesak - byggesak - ominnredning av naust - Barøyhaugan 22 - Åfjord 66/83

Fylkesmannen har behandlet klage over vedtak om delvis godkjenning til ominnredning av naust på gnr/bnr 66/83. Det er kommet til at kommunens vedtak oppheves.

Kort om saken

Åfjord kommune har behandlet en søknad om ominnredning av naust, og delvis innvilget søknaden i vedtak av 28.11.2018. Naustet ligger på gnr/bnr 66/83 og tilhører fritidsboligen på Barøyhaugan 22.

Søknaden gjelder ominnredning av naustet slik at det blir en mindre bod, oppholdsrom med kjøkkenkrok samt våtrom med dusj og vaskemaskin. En del av ominnredningen er utført.

Kommunen har godkjent tiltakene med unntak av kjøkkenkroken.

Vedtaket er påklaget. Kommunen har holdt fast ved vedtaket etter å ha vurdert klagen. Klagesaken er oversendt Fylkesmannen for endelig behandling. Dette er besluttet i vedtak av kommunen den 20.2.2018.

Klagen

Søker har påklaget vedtaket for den delen som ikke er godkjent. En muntlig klage ble registrert i kommunen en uke etter vedtaket. Klagen ble dernest utdypet i brev mottatt i kommunen 22.1.2019 (dateringen 18.1.2018, skal vel være 18.1.2019)

Det er videre kommet klage fra naboen, grunneier på gnr/bnr 66/9. Den ble framsatt i brev datert 7.1.2019. Han opplyser å ha oppdaget vedtaket på kommunens postliste kort tid før dette. Dette legges til grunn her. Klagen er utdypet i brev av 3.2.2019 og 20.2.2019.

Begge klagere er klageberettiget. Klagefristen på tre uker, beregnet fra klagerne fikk vedtaket, anses som oppfylt for begge klager. Det vises til reglene i forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Fra søker anføres at det ikke er snakk om et kjøkken, men et grovkjøkken slik at fisk kan renses og krabbe kokes. Ifølge klager er det avgjørende for at bygget skal ha funksjon for sjø-fritidsaktiviteter



for familien. Bygningen er ikke egnet som naust, hevdes det. Ominnredningen vil ikke gjøre bygget egnet til overnatting, men kan sammenlignes med fiskemottak for havfisketurister, anføres det.

Fra naboen anføres at ominnredningen vil føre til en vesentlig endret bruk av naustet. Klager har oppfattet det slik at det kan bli snakk om opphold/overnatting og utleie, og han stiller seg kritisk til det. Videre hevdes at søker ikke har dokumentert rett til å ha v/a-ledning over hans eiendom, eller rett til å parkere på denne i nærheten ved naustet. Klagers syn er at søknaden burde vært avslått. Det kreves at byggearbeider pålegges stanset inntil nødvendige rettigheter er dokumentert.

For øvrig vises det til klagerens brev i helhet.

Fylkesmannen bemerker

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 utgjør det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker.

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.

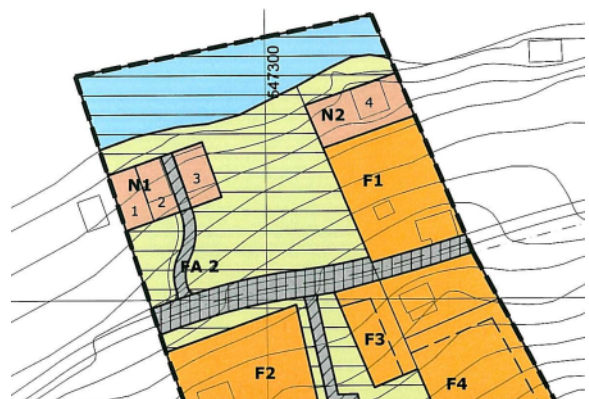
Rettsgrunnlag

Vedtatte arealplaner, dvs. kommuneplanen og eventuelt reguleringsplan, avgjør hvilke byggetiltak som kan og skal tillates, jfr. pbl. §§ 11-6 og 12-4. Med visse unntak for tiltak av begrenset størrelse som er i samsvar med plan, er byggetiltak søknadspliktige, jfr. pbl. §§ 20-1 og 20-5.

Før utføring av tiltaket må en byggesøknad være behandlet og godkjent av byggesaksmyndigheten, i første omgang kommunen. I byggesaken vurderes tiltaket opp mot planer og kravene i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29.

Naustet på 66/83, ligger innenfor reguleringsplan for Barøyhaugan hyttefelt, vedtatt 18.10.2007. Tomten er regulert til «Annet byggeområde, naust», i planen. Se utsnitt fra planen til høyre.

I bestemmelsene til planen, vedtatt 25.3.2009, er følgende bestemmelse: «2.2 NAUSTBEBYGGELSE Innenfor område N1 tillates det oppført inntil tre naust. På nausttomter merket 1 og 2 tillates oppført naust med innredning for administrasjon for hytteutleie, sanitæranlegg, samt fellesfunksjoner for hyttetomtene F3-F10.»



Er det åpenbart at det ikke foreligger privatrettslig rett til en utbygging, skal byggesøknaden avvises, jfr. pbl. § 21-6. I tvilstilfeller kan byggesøknaden behandles. Men byggesaksmyndigheten tar ikke stilling til underliggende privatrettslige eierforhold.

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



Vurdering

Fylkesmannen har sett på klagerens anførsler og kommunens vedtak, og tatt stilling til hvorvidt vedtaket kan bestå som gyldig. Slik Fylkesmannen ser det, blir den grunnleggende problemstillingen i saken om de omsøkte byggetiltakene kan utføres uten at det gjør bygningen til noe annet enn et naust, sett hen til hvordan reguleringsformålet «naust» skal forstås.

Hvis de omsøkte tiltakene kan utføres uten at det er å anse i strid med reguleringen av tomten til naust, er de i så fall i samsvar med planen. De er i så fall i utgangspunktet lovlige. Det nevnes at slike tiltak kanskje ikke må gjennom en byggesaksbehandling, jfr. pbl. § 20-5 1. ledd d). Før en eventuell drøfting av dette, må det imidlertid vurderes om naust-formålet er overholdt.

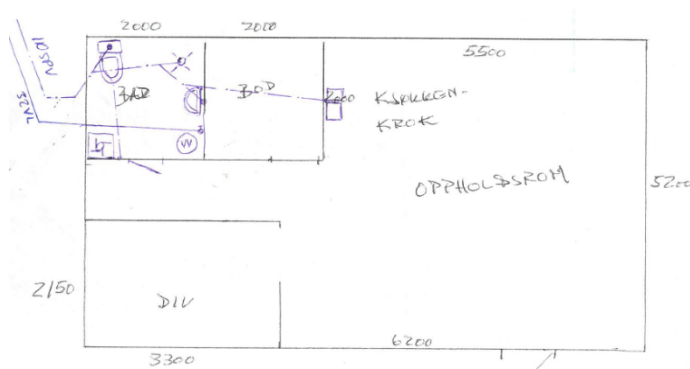
Planen er rettslig bindende, både for kommunen og søker, jfr. pbl. § 11-6. Kjernen av bruksområdet for naust, er til oppbevaring av båt og tilhørende utstyr, fiskeutstyr o.l. Naust skal ikke brukes til beboelse og overnatting.

En del moderne naust er gjerne litt bedre utrustet enn tradisjonelle naust. Det kan derfor være innenfor naust-formålet med enkle v/a-innretninger, som f.eks. en vask og et enkelt toalett. Det behøver heller ikke gjøre et naust til noe annet, at det også er egnet for opphold i deler av bygget. Forutsetningen er at hovedformålet fortsatt er oppbevaring av båt e.l., samt sjøutstyr. Innredning med kjøkken, bad og soverom, vil imidlertid innebære bruksendring fra naust til fritidsbolig.

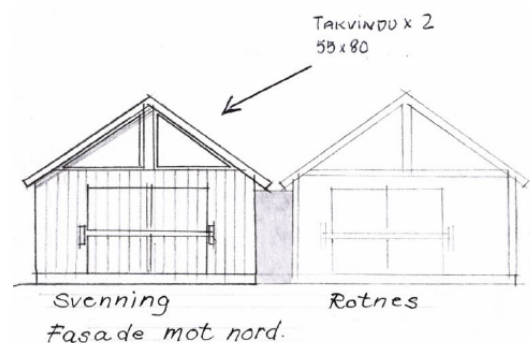
Det vises til tolkningsuttalelse fra Miljøverndepartementet av 29.5.2006 (05/4421), inntatt i Planjuss 1/2007.

I tilfeller hvor det ikke er klart om naustformålet er i behold, må det foretas en helhetsvurdering. Foruten innredning, er også utforming av uteområder og dessuten fasaden, relevant. Spørsmålet er om det aktuelle bygget alt i alt fremstår som et naust.

Innredningen av naustet går fram fra plantegning vedlagt søknaden av 21.10.2018. Det skal være bad med dusj og vaskemaskin. Det nevnes at det i 2017 ble utført fasadeendringer. Det ble da bl.a. godkjent to takvinduer, samt vinduer i mønet i front, for å gi bedre lysforhold. Portene skal være byttet med skyvedør. Se kommunens vedtak av 20.11.2017.



over t.v.: innvendig plantegning 2018



over t.h.: fasadetegning, fasadeendring godkjent 2017 (klagers naust til høyre, med lik front)

Fylkesmannen har videre sett på beskrivelsen av naustet i brev fra søker av 18.1.2018, kommunens vedtak og klagers brev. Det er dessuten sett på kart og flyfoto (både fra før 2011 og etter), samt skråfoto. Dette gir til sammen et ganske bra innblikk i situasjonen.



Slik Fylkesmannen vurderer det, kan de omsøkte endringene vanskelig forsvares innenfor det regulerte bruksformålet «naust». Det kan hende søker ikke har planer om beboelse eller overnatting, og kun vil ha et bygg egnet til bruk i sammenheng med bading og fisking, m.v. Det er imidlertid endringer som i betydelig grad gjør naustet egnet til bruk som fritidsbolig, objektivt vurdert. Det er lite igjen av det som gjør bygningen egnet til oppbevaring av båt og sjøutstyr.

Kommunen har også vært i tvil. Som nevnt, har de kun gitt delvis godkjenning. Det går fram fra forberedelsen av klagesaken av 20.2.2019, at kommunen har lagt vekt på historikken i saken. Dette er kort fortalt at de to sammenhengene naustene opprinnelig var ment å betjene hele hyttefeltet. Det vestre naustet ble i 2008 godkjent som administrasjonsbygg, med bl.a. vedovn, dusj/wc og sengeplass. Det østre naustet (søkers) skulle inneholde boder til båt/sjøutstyr for hytteeierne, samt fellesrom og wc. Det østre naustet ble fradelt i 2010 sammen med hyttetomten 66/83. Videre legger kommunen vekt på at det etter en storm i 2011 ikke er like egnet å bruke bygningen til båtnaust. Dette er også hevdet fra søker.

De nevnte forholdene er momenter som kanskje kunne tale for en annen bruk av bygget enn som naust. Fylkesmannen finner imidlertid at forholdene ikke kan føre til at ominnredningen blir å anse som innenfor reguleringsformålet «naust», slik dette skal forstås. Det vises til redegjørelsen ovenfor.

Det forutsettes her at det østre naustet ble fradelt i 2010 med tanke på å fungere som vanlig naust for hyttetomten 66/83.

Det må eventuelt søkes om en dispensasjon fra reguleringsformålet for bruksendring. Se byggesaksforskriften (SAK10) § 2-1. Dispensasjon forutsetter at forholdsvis strenge betingelser er oppfylt, jfr. pbl. § 19-2. De momentene kommunen viser til, er relevante i en dispensasjonsvurdering. Det er imidlertid ikke sikkert at de holder for å kunne dispensere. Dette må vurderes nærmere.

Fylkesmannen går ikke her inn i en vurdering hvorvidt en eventuell søknad om dispensasjon kan bli innvilget. Det bemerkes for øvrig at dersom det skal legges til grunn at bygget ikke lengre er egnet som naust, synes det å trenge en bedre begrunnelse enn hva som foreløpig er gitt. Det er jo flere andre naust og brygger i området.

Øvrige merknader

Fylkesmannen har for øvrig følgende merknader til saken:

Ifølge skjøte søker har lagt fram, har hun ervervet veirett, gjesteparkering og rett til framføring av vann, kloakk og strøm over gnr. 66. bnr. 9. Se kommunens klageforberedelse. Slik Fylkesmannen ser det, er dette et grunnlag for rett til å ha v/a-ledninger over 66/9, som må være tilstrekkelig til at kommunen kan behandle søknaden. Det vises til pbl. § 21-6. For øvrig nevnes at Fylkesmannen ikke kan se at søknaden forutsetter rett til å parkere ved naustet.

Ellers nevnes at tidligere vedtak om fradeling av naustet til privat bruk for 66/83, og fasadeendringer, ikke er tema for behandling i denne klagesaken.

Konklusjon



Etter vurderingen ovenfor, har Fylkesmannen kommet til at den omsøkte ominnredningen av naustet ikke kan godkjennes som innenfor regulert formål «naust». Det gjør at vedtaket må anses som ugyldig, jfr. reguleringsplan for Barøyhaugan hyttefelt, av 18.10.2007 og pbl. § 12-4.

Fylkesmannen finner ikke grunn til å drøfte om det eventuelt kan gis dispensasjon til bruksendring, jfr. pbl. § 19-2. Det må i alle tilfelle først omsøkes.

Det vises ellers til hele vurderingen ovenfor.

Det overlates til kommunen å eventuelt følge opp saken videre.

Det treffes følgende:

Vedtak

Kommunens vedtak av 28.11.2018 om å delvis innvilge søknad om ominnredning av naust på gnr/bnr 66/83, oppheves.

Dette vedtaket kan ikke påklages videre, jfr. fvl. § 28 3. ledd.

Med hilsen

Ragnhild T. Grønvold (e.f.)
seniorrådgiver, juridisk seksjon
Kommunal- og justisavdelingen

Henrik Øvrebø
seniorrådgiver, juridisk seksjon
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Morten Rotnes	Angelltrøvegen 236	7048	TRONDHEIM
Sidsel Svenning	Barøyhaugan 22	7170	ÅFJORD