

Åfjord kommune
Øvre Årnes 7
7170 Åfjord

Trondheim, den 28. juli 2020

Deres ref. /5058/107/102/BJØMUR

LINESMARKA 49, ÅFJORD – DISPENSASJON VEDR. TAKTEKKING PÅKLAGING AV VEDTAK

Vi viser til vedtak i planutvalget i Åfjord kommune i sak 35/20 den 10.06.20 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til taktekkning. Vedtaket ble først sendt tiltakshaver i brev en måned seinere med klagefrist den 29.07.20. Vårt kontor er engasjert av tiltakshaver, Frode Krangsås, for å bistå med en klage. På vegne av tiltakshaver påklager vi med dette ovennevnte vedtak, og skal i det nedenstående begrunne klagen.

BAKGRUNN

Fritidsbebyggelsen på Linesmarka 49 på Linesøya i Åfjord ble først byggemeldt og godkjent våren 2019. Reguleringsplanen har krav om at bebyggelsen skal ha torvtak, og opprinnelig byggesøknad var med torvtak. I ettertid har tiltakshaver kommet til at torvtak er ei svært dårlig løsning for denne eiendommens vedkommende, både praktisk og estetisk, og søkte derfor om i stedet å få legge tretak som vil gråne naturlig. Dispensasjonssøknaden ble nabovarslet og det kom merknad fra eierne av hovedbølet, gnr/bnr 107/1. Dispensasjonssøknaden ble behandlet i utvalgsmøte i februar 2020, og ble avslått med begrunnelse at en dispensasjon ville skape presedens, og at «den ville rive vekk grunnlaget for slike reguleringsplaner hvis de ikke følges.»

Tiltakshaver påklagde vedtaket den 28.02.20 og viste til at et grånet tretak ville gå mer i ett med omgivelsene enn et torvtak ettersom eiendommen bestod av grått berg uten noen vesentlig vegetasjon.

Klagen ble behandlet i utvalgsmøte den 22.04.20 med negativ innstilling fra administrasjonen, men etter forslag fra Tone Bårdli (Sp), ble klagen tatt til følge med følgende begrunnelse:

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i reguleringsbestemmelsene da grått tretak vil gi mindre synlighet enn grønt torv-/gresstak.

Dette vedtaket ble i sin tur påklaget av eierne av hovedbølet, gnr/bnr 107/1, i brev av 15.05.20 der det argumenteres med at en dispensasjon setter til side hensynene i Plan- og bygningslovens formålsparagraf. Det hevdes videre at eiendommen i stor grad er kledd med mose og lyng, og at et tretak derfor ikke på samme måte vil gli inn i landskapet som et torvtak. Videre vises det til at et torvtak skifter farge i takt med naturen rundt.

Klagen ble tatt til behandling i utvalgsmøte den 10.06.20 etter en befaring tidligere på dagen. Tiltakshaver Frode Krangsås ble tilskrevet om befaringa i en e-post klokka 15 den 08.06.20. Krangsås greide likevel å kaste om på avtaler for å delta på befaringa, men fikk inntrykk av at den i hovedsak dreide seg om en byggesak på gnr/bnr 107/104, og i langt mindre grad hans. Det foreligger ikke noe referat fra befaringa.

Seinere på dagen hadde planutvalget møte der klagen på dispensasjonen ble behandlet, denne gang med positiv innstilling til dispensasjon fra administrasjonen. Imidlertid la ordfører Vibeke Stjern (Ap) fram følgende forslag som også ble vedtatt:

Planutvalget tar klagen til følge med bakgrunn i befaring og planeiers innspill i saken.
Vedtaket fra 10.06.20 ble ikke gjort kjent for tiltakshaver før han fikk det oversendt i brev den 08.07.20.

FORMKRAV TIL ENKELTVEDTAK

Etter dette er vårt kontor engasjert for å bistå tiltakshaver med nok en gang å påklage vedtaket. Uavhengig av utfall, vil saken gå til fylkesmannen til endelig avgjørelse, og da vil både det juridiske og vurderinga av hvorvidt dette er en dispensasjon som vesentlig vil tilsidesette intensjonene i reguleringsplanen eller ikke, bli vurdert.

Vedtaket i Åfjord kommunes planutvalg den 10.06.20 er et enkeltvedtak etter Forvaltningsloven, og skal slik sett oppfylle en del formalkrav. Vi mener disse ikke er oppfylt, og at vedtaket derfor er ugyldig. Et vedtak skal være begrunnet. En begrunnelse skal vise hvorfor det er rett å fatte vedtaket slik det blir. I dette tilfellet er begrunnelsen følgende:

Planutvalget tar klagen til følge med bakgrunn i befaring og planeiers innspill i saken.

Dette er ingen akseptabel begrunnelse etter Forvaltningsloven. Det henvises til to forhold, nemlig en befaring og til «planeiers» innspill i saken. Fra befaringa som det vises til, foreligger det ikke noe referat eller annet skriftlig materiale. Det blir derfor helt umulig både for tiltakshaver og fylkesmannen å forholde seg til en udokumentert befaring som begrunnelse for et vedtak.

Videre vises det til «planeiers innspill i saken». Eierne av hovedbølet har levert en klage som tar opp ei rekke argumenter som dem vi allerede har vist til, og også følelsesmessige aspekter vedrørende familiære forhold. Vedtakets begrunnelse viser kun til «innspill i saken» uten å konkretisere hvilke innspill, eller å gi noen form for selvstendig begrunnelse. Også dette er en «begrunnelse» som det er helt umulig for både tiltakshaver og fylkesmannen å forholde seg til.

Vi mener derfor at vedtaket av 10.06.20 er ugyldig da det ikke oppfyller helt elementære formkrav til enkeltvedtak.

REGULERINGSPLANENS KRAV TIL MATERIALBRUK OG FARGER

«Reguleringsplan for Vågen hyttefelt på Linesøya i Åfjord kommune» ble stadfestet i desember 2007 og omfatter i alt 13 fritidseiendommer hvorav fem allerede var bebygd i 2007. I kapittel 1.1 Fritidsbebyggelse sies det meste om hvordan bebyggelsen skal utformes og plasseres. Når det gjelder materialbruk og farger er det tre kulepunkt som er viktige og som vi siterer fra:

- *Bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området og derfor skal det benyttes materialer som har samhörighet med de naturlige omgivelsene (tre, naturstein, skifer etc.)*
- *Ved fargesetting skal det benyttes jordfarger (brunt, grått, etc.)*
- *Taktekking skal utføres med torv.*

Området er et relativt lite område som omfatter bare 13 fritidseiendommer. Nordenden av området består stort sett av relativt blankskurt berg med minimalt med vegetasjon, mens området mot sør grenser inn mot et kulturlandskap. Den nordre delen ligger svært eksponert

til, der bebyggelsen blir liggende bare femti meter fra sjøen, mens den søndre delen ligger atskillig mer beskyttet og ikke på langt nær så værhardt til. Nedenstående flyfoto hentet fra kartet på kommunens egen hjemmeside viser tydelig hvor stor forskjell det er mellom nordre og søndre del av reguleringsområdet hva angår svaberg, vegetasjon og kulturlandskap. Det går også tydelig fram at det ikke er noe grøntdrag eller vegetasjon å snakke om i området der tiltakshaver skal bygge (tomta er markert med rød omramming):



Ved gjennomlesing av de tre kulepunktene over, kan det se ut som det ikke helt er samsvar mellom dem. De to første viser til at bebyggelsen skal underordnes naturpreget i området og benytte materialer som tre, naturstein, skifer, og jordfarger som brunt og grått. Mens det siste punktet, som pålegger en å benytte torvtak, er i strid med de to første. I den nordlige del av reguleringsområdet er det så godt som ingen vegetasjon, og et grønt tak vil derfor ikke underordne seg naturpreget i området, men tvert om være en kontrast. Når det vises til at det skal brukes jordfarger som brunt og grått, vil et grønt tak også bryte med dette.

Tiltakshaver har i denne byggesaken søkt om å få bygge ei hytte der han hundre prosent følger de to første kravene, men ettersom det siste kulepunktet bryter med de mer grunnleggende intensjonene i de to første, søker han om å få benytte grånet tre som

taktekking. Vi mener, som vedtaket i planutvalget av 22.04.20, at et tretak vil gå langt mer i ett med og i mye større grad underordne seg omgivelsene i denne delen av reguleringsområdet enn et torvtak. På denne bakgrunn opprettholdes søknaden om dispensasjon.

TORVTAK ER EI DÅRLIG TEKNISK LØSNING

Vårt kontor har hatt ei rekke hytteutbygginger både ved sjø, skog og i fjell. Erfaringa med torvtak er helt entydig. I skog og fjell og i godt skjerma områder fungerer torvtak greit. Men helt ute ved kysten, spesielt der det er værhardt og vinden står på, er torvtak ei svært dårlig teknisk løsning. Vind, kombinert med saltvann i lufta, gjør at torva tørker ut, og det krever utstrakt vedlikehold om det i det hele tatt skal være mulig å holde taket noenlunde grønt og forhindre at det etter hvert blir et oppsprukket tørt jordtak. Vi mener derfor at bestemmelsen i reguleringsplanen er altfor rigid, at den ikke tar hensyn til omgivelsene og at den gjelder sjablongmessig for et område der forholdene er ganske forskjellige. En reguleringsplan er, trass i demokratisk behandling, ikke noe gudegitt eller absolutt, og erfaring kan faktisk vise at en plan kan være feil eller ha lite heldige formuleringer eller krav. Slik er det med kravet om torvtak i dette tilfellet, et krav som ikke tar høyde for at topografiske, klimatiske og værmessige forhold kan være forskjellige innenfor planområdet. Linesmarka 49, eiendommen det dreier seg om, er den vestligste og absolutt mest værutsatte i området, og dette må det tas hensyn til.

SKJØTSEL OG VANNINGSANLEGG

Dersom en skal kunne vedlikeholde et torvtak i så utsatte omgivelser, krever det urimelig mye skjøtsel i form av vanning, ettersåing og gjødsling. Ei av de nærmeste nabohyttene har torvtak, og det fungerte så dårlig at eier så seg nødt til å installere vanningsanlegg for å forhindre uttørking. En ting er at vanningsanlegg er vanskelig å styre for en fritidsbolig som bare sporadisk er i bruk. Et annet forhold som kommunen bør være mer opptatt av, er at vanningsanlegg bruker mye vann. Så seint som 20. og 21. juni i år mottok tiltakshaver to sms'er fra Åfjord kommune der han ble oppfordret til å bruke vann med omtanke, dvs. spare på vannet. Å pålegge en tiltakshaver å legge torvtak som ubønnhørlig vil kreve mye vann, er derfor ikke spesielt fornuftig med tanke på vannsituasjonen i kommunen.

OGSÅ VERNEOMRÅDER FRAFALLER KRAV OM TORV

Fra gammelt av var mye av skipperhusene og våningshusene til småbrukene langs kysten tekket med torv. Det skyldtes i hovedsak at torv var billig og det man hadde for hånden, og ikke at det var ei god teknisk løsning. Etter hvert som det har kommet bedre og rimelige alternative tekkinger, har de fleste valgt annet enn torv, og der både skifer og tretak er løsninger som harmonerer godt med omgivelsene, ikke bare på svaberg, men også i kulturlandskap.

Reguleringsplanen for Vågen er ingen verneplan, og må derfor ikke tolkes for bokstavelig. Vi kan i den forbindelse nevne at vårt kontor nylig har hatt et prosjekt med restaurering av et verna strandsitterhus/skipperhus helt ut mot sjøen i Sjøgata på Uthaug i Ørland. Der er det vedtatt en verneplan som går ut på at en skal holde seg så nær opp til det opprinnelige som mulig med tanke på materialbruk. Alle de over hundre år gamle husene i denne husrekka hadde opprinnelig torvtak. Selv om både lokale vernemyndigheter og fylkets kulturvernaveiing var svært restriktive med tanke på hva som kunne tillates og ikke, ble det åpent og uten motforestillinger akseptert tre eller skifer som taktekking. Dette til tross for at det opprinnelig var torv på alle husene, og verneplanen hadde krav om tilbakeføring ved restaurering/endring. Dette ble gjort nettopp fordi en visste at torv ikke er noen god løsning helt ute ved kysten. Og på Uthaug dreide det seg altså om en antikvarisk verneplan som

naturligvis legger opp til en strengere fortolkning og praksis med tanke på eventuelle dispensasjoner.

REGULERINGSPLANERS VARIGHET

Reguleringsplaner er ferskvare, og selv om de formelt sett er å betrakte som lov, og alle fravik forutsetter dispensasjon, regnes det i hovedsak med at de etter ti år ikke i samme grad kan regnes som absolutte. For en tretten år gammel plan blir det derfor urimelig strengt å tolke enhver bestemmelse så bokstavelig som planutvalget her har gjort.

DISPENSASJONSINSTITUTTET

Plan- og bygningsloven åpner i § 19 for at det kan dispenseres fra plan, lov og forskrift. Ettersom det gis hjemmel for å dispensere, er det ikke tilstrekkelig for et avslag å vise til plan, lov eller forskrift, men kommunen må gi en selvstendig begrunnelse for hvorfor det er riktig å dispensere eller ikke. Det har ikke skjedd i dette tilfellet.

Det er spesielt avsnitt to i § 19-2 som stiller krav til dispensasjon:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I omsøkte tilfelle er valget av takteking fullt ut i tråd med hovedintensjonene i planen der det kreves at en underordner seg naturpreget i området, og at en benytter jordfarger som brunt og grått. Derfor kan en ikke påstå at planens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, snarere tvert om. Som vi også har vist i det ovenstående, er fordelene ved å dispensere klart større enn ulempene ettersom et trectak vil gi ei bedre teknisk løsning, mindre belastning på vannforsyninga i kommunen og samtidig gli bedre inn i omgivelsene. Eneste ulempe måtte være at alle tak ikke har samme farge, men det har de heller ikke i dag ettersom det er flere tak i nærheten som er tekka med tre.

PRESEDENS

Det vises i flere av vedtakene, og i naboers klager, til faren for at en dispensasjon kan gi presedens. Det er heller ikke i seg selv noen fullgod begrunnelse for et avslag. Enhver dispensasjon kan naturligvis føre til presedens, og dersom faren for presedens skulle være et avgjørende argument, ville det ikke være mulig å ha et dispensasjonsinstitutt.

«PLANEIER»

I planutvalgets vedtak henvises det til «planeiers innspill i saken». I flere andre anledninger brukes også begrepet «planeier». Det kan se ut som kommunen med dette begrepet viser til klager, altså eierne av hovedbølet som er etterkommere av og familiemedlemmer til den personen som i si tid fremmet planforslaget. Og det kan også virke som om kommunen gjennom denne begrepsbruken gir disse klagerne en særstilling, litt hevet over andre naboer og meningsberettigede. Spesielt gjelder dette klagers anførsler om private følelsesmessige forhold, forhold som er saken fullstendig uvedkommende, men som likevel ikke blir imøtegått av kommunens saksbehandler eller i vedtaket. Ettersom det i vedtaket henvises til det generelle begrepet «innspill», må en tro at alle moment i innspillet, også de følelsesmessige forholdene til familien, blir regnet som fyllestgjørende argument for å avslå dispensasjonssøknaden. Dette er naturligvis ikke i tråd med hva som kan regnes som begrunnelse i et enkeltvedtak etter Forvaltningsloven.

Og når det gjelder eierskap til reguleringsplaner, burde det være unødvendig å påpeke at riktignok kan hvem som helst fremme et privat reguleringsforslag, men i det øyeblikk et reguleringsforslag blir vedtatt første gang i kommunen, er den kommunens, og ingen andres eiendom. Opprinnelig forslagsstiller har etter dette ingen andre rettigheter med tanke på planen og dens fortolkning enn en hvilken som helst nabo eller annen instans som med hjemmel i Plan- og bygningsloven er gitt hørings- eller klagerett.

KONKLUSJON

Vi mener at vi på bakgrunn av det ovennevnte har vist at planutvalgets vedtak er ugyldig etter Forvaltningsloven. Vi mener i tillegg å ha dokumentert at en dispensasjon ikke i vesentlig grad tilsidesetter reguleringsplanens formål og intensjoner, tvert om, og at en løsning med tretak vil være mer i tråd med formålet om å underordne seg omgivelsene enn et torvtak. Det foreligger åpenbart en overvekt av fordeler for å gi dispensasjon, og på vegne av tiltakshaver ber vi om at planutvalget i Åfjord opprettholder sitt vedtak fra 22.04.20.

Med vennlig hilsen
Grimstad og Tønsager AS



Amund Grimstad
Sivilarkitekt

Kopi:

Frode Krangsås, Leif Tronstads vei 14, 7051 Trondheim
Åbygg AS, Joakims Brevolds Allé 13, 7170 Åfjord