



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

19.11.2020

Vår ref:

2020/12292

Deres dato:

30.10.2020

Deres ref:

13524/2020//BJØMUR

Åfjord kommune

Øvre Årnes 7

7170 ÅFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hege Aas, 74 16 80 23

Vedtak i klagesak - dispensasjon for takform på fritidsbolig på eiendommen 107/104 i Åfjord kommune - kommunens vedtak oppheves

Saken gjelder klage på innvilget dispensasjon for takform på hytte på eiendommen 107/104 i Åfjord kommune. Etter en gjennomgang av saken har Fylkesmannen kommet til at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet. Den manglende begrunnelsen av vedtaket medfører at Fylkesmannen ikke er i stand til å vurdere om kommunen har anvendt plan- og bygningsloven riktig. Kommunens vedtak oppheves derfor som ugyldig etter fvl. § 41. Saken hjemsendes til ny behandling.

Fylkesmannen viser til Åfjord kommunes oversendelse av 30. oktober 2020 hvor saken ble oversendt for endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 femte ledd og delegasjon fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Sakens bakgrunn

Før arkitekter søkte den 12. februar 2020, på vegne av tiltakshaverne Gunn Karin og Jon Helle, om rammetillatelse til ny hytte på eiendommen 107/104 i Linesmarka i Åfjord kommune. Tomten er på ca 1 daa og hytta ca. 100 kvm BRA. Den planlagte hytta fulgte alle gjeldende reguleringsbestemmelser med unntak av takform og den tilhørende hemsen.

Reguleringsplanbestemmelsen sa at tak skulle utformes som saltak med vinkel mellom 20 og 30 grader. Det ble søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen for å oppføre skrått pulttak.

Tiltaket ble først nabovarslet via e-post av 25. november 2019. Det innkom merknader fra naboene Sanne og Sørensen samt grunneier(e) i familien Sørgård. På bakgrunn av merknadene ble hytta tegnet om ila desember 2019. Revidert nabovarsel ble sendt på nytt til naboene 20. desember 2019. Familien Sørgård hadde ikke merknader til tiltaket, mens naboene Sanne og Sørensen fastholdt flere av sine merknader. Naboene hadde blant annet innspill til hyttas høyde og plassering samt utforming.

Ved behandling i kommunen den 25. juni 2020 ble dispensasjon innvilget. Det kom frem av vedtaket at selv om dispensasjon ble gitt, måtte tiltaket godkjennes etablert etter pbl. § 21-4. Rådmannen

E-postadresse:
fmtlpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.fylkesmannen.no/tl

Org.nr. 974 764 350



vurderte at den valgte takformen var godt tilpasset bakenforliggende terreng og at vilkårene for å dispensere var oppfylt.

Vedtaket ble påklaget av Terese, Helene og Nikolai Sørgård ved klage datert 26. juli 2020 og Vibeke og Anders Sanne og Ivar Sørensen ved klage datert 27. juli 2020. I klagen fra familien Sørgård ble det påpekt at omsøkte takform og takvinkel var direkte i strid med reguleringsplanen, og at hytten ikke ville være tilpasset verken landskapet eller resten av hyttefeltet. Det ble samtidig pekt på at tiltaket også krevde dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser og høyde og plassering. I klagen fra Sanne og Sørensen ble det også påpekt at tiltaket krevde flere dispensasjoner som verken ansvarlig søker eller kommunen hadde tatt stilling til. Det ble videre vist til at reguleringsplanen ikke var gammel og var godt gjennomført med tanke på feltets egenart. Presedensfaren ble det også vist til. Fylkesmannen viser for øvrig til klagene i sin helhet.

Kommunen foretok forberedende klagebehandling den 29. september 2020. Kommunen mente at klagene ikke inneholdt nye momenter i saken, og klagene ble ikke tatt til følge.

Saken ble den 30. oktober 2020 oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for endelig klagebehandling.

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 part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Når det gjelder klagefrist er det klart at kommunens vedtak ble fattet den 25. juni 2020, og klagene innkom henholdsvis den 26. og 27. juli 2020. Klagefristen på 3 uker er i utgangspunktet utløpt. Saksbehandler hos Fylkesmannen har imidlertid vært i kontakt med kommunen som har kunnet bekrefte at vedtaket ble sendt ut sent pga. ferieavvikling, og at klagene dermed er innkommet innen klagefristen, jf. fvl. § 29. Vilårene for å behandle klagen er følgelig oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Innledende presisering:

Slik Fylkesmannen har forstått det ut fra vedtakets ordlyd og kontakt med kommunen, gjelder det vedtaket vi har til behandling kun dispensasjon for endret takform. Følgende går fram av vedtaket 25. juni 2020: «*Selv om planutvalget gir dispensasjon må tiltaket godkjennes etablert etter pbl. § 21-4. Når dispensasjon er gitt kan dette behandles delegert.*»

Vår myndighet som klageinstans knytter seg til å prøve alle sider av «saken», jf. fvl. § 34. «Saken» er i dette tilfellet altså kun dispensasjon for endret takform. Selve rammetillatelsen tar vi ikke stilling til, herunder heller ikke om tiltaket er avhengig av andre dispensasjoner slik anført av klagerne.



Regler vedtaket bygger på

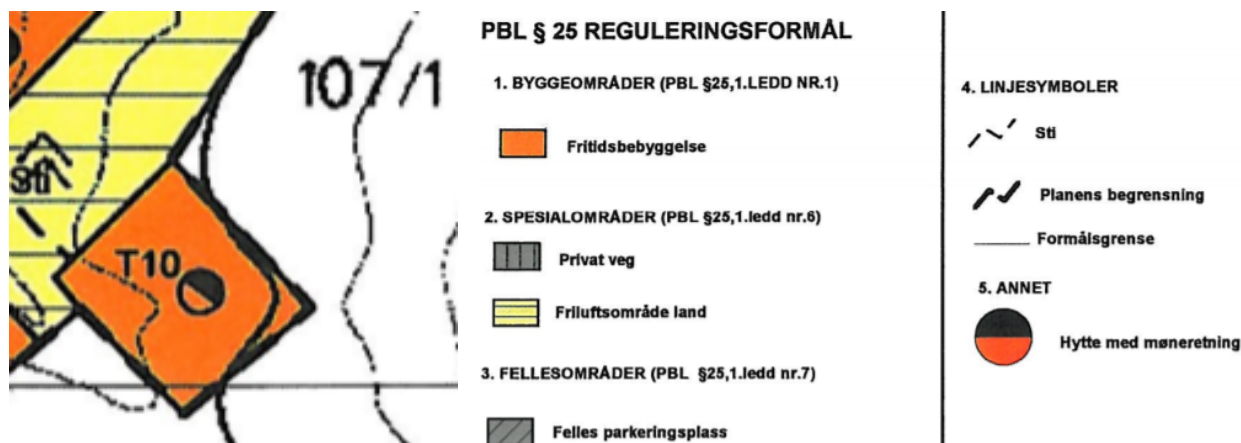
Generelt om vedtak i byggesaker

Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

Arealplaner vedtaket bygger på

I kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Åfjord kommune er eiendommen del av område hvor det er vist at «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er reguleringsplan for «Vågan hyttefelt» del av gnr. 107 bnr. 1 på Linesøya, Åfjord kommune. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.



Planbestemmelsene inneholder blant annet følgende bestemmelse:

«Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 20 grader og 30 grader tilpasset hyttas form.»

Behov for dispensasjon

Tiltaket er i strid med bestemmelsen om takform. Tiltaket er planlagt med pulttak og noen flate tak. Det er derfor nødvendig med dispensasjon fra denne bestemmelsen for at tiltaket skal kunne godkjennes.

Dispensasjon

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.

Dette skal være en streng unntaksregel. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon. Vi viser til lovens forarbeider: Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), i merknadene til § 19-2.



Vurdering av saken

Det første spørsmålet er om en dispensasjon vil føre til at hensynene bak bestemmelsen om takform blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen har innvilget dispensasjon med følgende begrunnelse: *«Rådmannens vurdering er at den valgte takformen er godt tilpasset bakenforliggende terreng og vil med torvtak bli lite framtrædende i terrenget. Fritidsboligens plassering på tomte framstår som godt vurdert ut fra terrenget utforming. Fritidsboligen er plassert nedenfor en avtrapping i fjellet som vil redusere behovet for sprenging til et minimum. Oppgitt gesimshøyde ser ut fra de terrengsnitt som er oppgitt på snitt-tegninger å være innenfor kravet til 3,6 m, også for hems/utkikkstårn i bakkant av bygget. (...)*

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er veid opp mot hverandre er det fra rådmannens side vurdert at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi en dispensasjon for omsøkte tiltak.»

Av avsnittet over er det etter Fylkesmannens syn kun første setning som går direkte på en vurdering av omsøkte takform. Resten av avsnittet går mer på fritidsboligens plassering på tomte og gesimshøyde på bygget. Vurderingen er heller ikke mer utfyllende i klagebehandlingen, da samme setning som ble brukt i opprinnelig vedtak gjentas.

Spørsmålet blir om begrunnelsen oppfyller de krav til begrunnelse som følger av forvaltningsloven.

Vedtaket i saken er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 (1) bokstav b. Dette innebærer at forvaltningslovens krav til begrunnelse gjelder for vedtaket. Av fvl. § 25 framgår det at det i begrunnelsen for et enkeltvedtak skal vises til de regler vedtaket bygger på. Dersom det er nødvendig for at parten skal forstå vedtaket, skal begrunnelsen også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på. Videre må det nevnes de faktiske forhold vedtaket bygger på og også de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utvisning av forvaltningsmessig skjønn.

Forvaltningens begrunnelsesplikt skal sikre at berørte parter i saken får nødvendig og tilstrekkelig informasjon til å forstå forvaltningens avgjørelse, og til å forstå hvorfor forvaltningen eventuelt ikke etterkommer partens søknad, krav, ønske eller klage. Kravene i fvl. § 25 er å anse som minimumskrav.

Kommunens har innledningsvis presentert vilkårene for dispensasjon. Selve vurderingen er imidlertid svært kort og oppfyller etter Fylkesmannens syn ikke de krav til begrunnelse som følger av forvaltningsloven. Som nevnt over er det kun følgende setning som etter vårt syn går direkte på dispensasjonsvurderingen: *«Rådmannens vurdering er at den valgte takformen er godt tilpasset bakenforliggende terreng og vil med torvtak bli lite framtrædende i terrenget.»*

Ved en dispensasjonsvurdering vil man først være nødt til å identifisere hvilke hensyn som ligger bak den bestemmelsen det vurderes dispensasjon fra. I dette tilfellet må det først identifiseres hvilke hensyn som ligger bak bestemmelsen om takform. Deretter må det foretas en vurdering av om disse hensyn vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Hvis man finner at første vilkår er oppfylt, må man deretter vurdere fordeler og ulemper ved en dispensasjon. Det fremgår ikke tydelig om kommunen har foretatt en balansert vurdering av eventuelle fordeler og ulemper i dette tilfellet.

Etter Fylkesmannens vurdering, foreligger det mangler ved vedtakets begrunnelse som kan tyde på svikt ved selve avgjørelsen. Det er en *«ikke helt fjerntliggende mulighet»* for at feilen kan ha hatt



betydning for vedtakets innhold, jf. Rt. 2009 s. 661 avsnitt 71. Den mangelfulle begrunnelsen medfører at kommunens vedtak er ugyldig etter fvl. § 41.

Konklusjon og vedtak

Fylkesmannen mener at vedtaket lider av begrunnelsessvikt. På bakgrunn av det ovennevnte, og med hjemmel i forvaltningsloven § 34, fatter Fylkesmannen følgende

v e d t a k:

Åfjord kommunes vedtak av 25. juni 2020 oppheves.

Klagen har ført frem.

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

Med hilsen

Elisabeth Holand Sjøli (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Hege Aas
rådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Trine Selnes Sørgård	Eivind Ahlbergs veg 7	7055	RANHEIM
Ivar Sørensen	Aaengveien 14 D	7020	TRONDHEIM
Vibeke Gilje Sanne og Anders Sanne	Uglavegen 49	7025	TRONDHEIM
Fur Arkitekter	Ormen Langes veg 12	7041	TRONDHEIM