



Åfjord kommune

Øvre Årnes 7

7170 ÅFJORD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hege Aas, 74 16 80 23

Vedtak i klagesak- dispensasjon - oppføring av naust, kai og flytebrygge - Barøya 150 - Åfjord 66/8 - vedtaket stadfestes

Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen om godkjent dispensasjon fra LNFR-formålet og byggeforbudet i strandsonen for oppføring av naust, kai og flytebrygge. Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak stadfestes. Vi er enige i at vilkårene for å dispensere er oppfylt.

Sakens bakgrunn

Ved søknad datert 8. juli 2019 søkte tiltakshaverne Kai og Kate Robertsen om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og LNFR- formålet i kommuneplanens arealdel for å utbedre eksisterende pælgård til brygge, samt flytebrygge for 5 båtplasser hvorav 4 var til permanent utleie. I tillegg ble det søkt om dispensasjon for å oppgradere naust til adm. bygg som kunne være et flerbrukshus både for lagring av båter/kajakk, foredling av fisk samt kursvirksomhet.

Søknaden ble begrunnet med følgende:

«vi har siden 2016 drevet med utleie/turisme i liten skala. Vi har erfart at vi må tilrettelegge mye for at vi skal fortsette med dette for å utvide virksomheten. Tilgangen til sjøen er vi helt avhengige av og lokaler/fasiliteter som er gode for turistene er en nødvendighet. Vårt lokale v/ sjøen er falleferdig og ikke egnet. Tilgang til sjøen er svært vanskelig pga. lang fjære. Fordeler: bedre anlegg vil føre til flere arbeidsplasser samt gode ringvirkninger for Åfjord kommune i form av tilstrømming av turister. Brygga vil bli tilnærmet lik naboens og vil skape ett fint helhetsinntrykk i bukta. -Båtplasser for hyttenaboer. Falleferdig naust vil bli erstattet av adm. Bygg i samme stil som naboer har og vil skape ett helhetlig inntrykk. Dette er en oppgradering av ett ikke funksjonelt naust og pælgård til brygge. Vi kan ikke se at det finnes noen ulemper v/tiltaket».

Søknaden ble sendt på høring til berørte sektormyndigheter. Trøndelag fylkeskommune anbefalte ved brev datert 18. juli 2019 at det ikke ble gitt dispensasjon som omsøkt. Daværende Fylkesmannen i Trøndelag uttalte seg til søknaden ved brev datert 7. august 2019. Landbruksavdelingens faglige råd var å plassere nytt naust slik at det beslagla så lite fulldyrket jord som mulig. Klima og



miljøavdelingen påpekte på sin side at de vedlagte tegninger beskrev noe helt annet enn et naust, og det ble bedt om at kommunen presiserte hva det faktisk var søkt om.

På bakgrunn av uttalelsene fra sektormyndighetene ble det den 22. august 2019 sendt inn revidert søknad. Nytt naust ville bli oppført der eksisterende naust sto i dag. Dagens naust var på 430 x 530 cm, mens nytt naust ville bli 960 x 660 cm. Tiltakshaverne bekreftet at nytt naust ikke ville ta mer enn ca. 15-18 m² av ganske skrint/dårlig jordbruksareal. Vedlagt søknaden var det også reviderte tegninger hvor det kom frem at de fasiliteter som kunne skape behov for bruksendring (sauna og bad) var tatt ut. Hems var også tatt ut av planene, slik at det ikke skulle være tvil om at dette var et naust. Tiltakshaverne ønsket å satse på grønt miljø og ville tilrettelegge for miljøvennlige tiltak som kajakkpadling og opplevelser med hav og natur, samt gårdsturisme på sommeren der fokus ville bli å ta vare på gamle tradisjoner; ullbehandling frem til ferdig tråd, omsetning av skinn, enkel behandling av hest mm. Utleie av båt og overnatting til fiske, kurs i gamle håndverkstradisjoner og værturisme (oppleve havets råskap når det stormet som verst) var også en del av det tiltakshaverne ønsket.

Det innkom den 19. oktober 2019 merknader til søknaden fra naboeiendom 66/9. Hjemmelshaver til eiendommen var gått bort, og merknaden ble derfor forfattet og signert av hjemmelshavers sønn, Morten Rotnes. I merknaden ble det blant annet påpekt manglende nabovarsling, en forventning om at naustet fortsatt fremsto som et naust etter restaurering og at flytebryggen ville utgjøre en stor inngripen i sjøen. Videre ble det anført at det ikke kom tydelig frem en beskrivelse for vei/atkomst til brygga, og at en brygge med utleieplasser burde ha bilvei fram til brygga. Vi viser til merknaden i sin helhet.

Den reviderte søknaden ble sendt på høring, og daværende Fylkesmannen i Trøndelag uttalte seg til søknaden den 20. juli 2020. Fylkesmannens fagavdelinger hadde ingen merknader til den reviderte søknaden.

Kommunen behandlet søknaden den 25. november 2020 og dispensasjon ble innvilget på følgende vilkår:

- *Før tiltak kan igangsettes må det være gitt byggetillatelse.*
- *Materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg må tilpasses slik at bebyggelsen ikke blir unødvendig eksponert mot sjøen.*
- *Det tillates utvendig vannpost, men ikke innlagt vann og avløp i naustet.*
- *Naustet tillates ikke innredet eller benyttet til varig opphold.*

Vedtaket ble påklaget av Morten Rotnes, på vegne av eiendommen 66/9, ved brev datert 20. desember 2020.

Tiltakshaver Kai Helge Robertsen fremsatte kommentarer til klagen. Det ble blant annet påpekt at adkomst til anlegget skulle gå på grasbakken nord for gjerdet/landbruksinnhegningen. Normal vannstand ved høyvann var maks opp til gresskanten. Angående pælegård ble det vist til at disse var satt ned som et gjerde for å holde sauer og hester inne på beite, og disse var for korte til å være egnet til brygge, og derfor ikke satt opp med sikte på å bruke til brygge senere. Jordskiftesaken ville ikke påvirke adkomsten uansett utfall. Angående anførsel om forskjellsbehandling viste tiltakshaver til at eiendom 66/8 er en landbrukseiendom og ikke omfattet av reguleringsplan. Tiltaket var



begrunnet i å styrke landbrukseiendommens inntektsgrunnlag, under ordningen landbruk pluss. Det viste manglende forståelse å tenke at denne saken var lik som sak på naboeiendommen hvor det var påkrevet reguleringsplan for mer enn ti år siden. At vedtaket bygget på diskriminering og forskjellsbehandling basert på trynefaktor og bekjenskaper var en grovt usaklig påstand. Tiltakshaver hadde blitt møtt med profesjonalitet i kommunen, og hadde ingen relasjoner til noen av kommunens saksbehandlere.

Den 16. februar 2021 innkom ytterligere dokument fra klager som omhandlet manglende likebehandling av byggesøknader. Det ble bedt om at dokumentet ble lest før saken skulle behandles.

Klagen ble behandlet i Planutvalget den 17. februar 2021, jf. sak 13/21. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken ble den 10. mars 2021 oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for endelig klagebehandling.

Klagen

Klager krever at flytebryggen må ut av planen og at en grundig regulering av området må gjennomføres før et tiltak som dette kan godkjennes. Det må være likebehandling av to naboer når sakene ellers er helt like som i denne saken. I tillegg må adkomst til naustet og eventuelt flytebrygga legges et sted der det er praktisk fremkommelig, og tegnes inn på plan, slik at man kan saksbehandle saken i sin helhet. Klager viser til at det ble gjennomført en reguleringsprosess på eiendommen 66/9 hvor det ble konkludert med at bryggeanlegg som var planlagt etablert bare 150 meter fra bryggeanlegget som nå søkes om, måtte ut av reguleringsplanen og det ble vist til samlokalisering i Barøybukta og at det ikke var behov for flytebrygge/marina.

Klager mener vedtaket vitner om diskriminering og forskjellsbehandling basert på trynefaktor og bekjenskaper samt total mangel på respekt for omfattende og tidkrevende reguleringsprosesser. Det anføres videre at beliggenheten på bryggeanlegget på Barøya 150 er utilgjengelig fra land, da det er planlagt sti som per i dag ikke eksisterer og som er beskrevet med beliggenhet i fjæra som er oversvømt to ganger i døgnet ved flo sjø.

Klager ønsker videre å påpeke at det pågår jordskiftesak mellom eiendommen hvilket sannsynligvis vil føre til at det vil måtte brukes enda mer dyrket mark for å etablere adkomst til planlagt bryggeanlegg. Ulempene ved dispensasjon er større enn fordelene i denne saken. Pælegården er ulovlig oppført og er de siste årene forlenget med ca. 30 meter.

Statsforvalteren viser til klagen i sin helhet.

Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

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

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren 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. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klager har rettslig klageinteresse i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Vi legger til grunn at klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

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

For byggetiltaket gjelder *kommuneplanens arealdel for Åfjord* vedtatt i kommunestyret 14. juni 2019. Det aktuelle området er regulert til LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag. Planbestemmelsene inneholder blant annet følgende regler:

4.1. LNFR-område I LNFR-områder tillates kun tiltak som samsvarer med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse kan tillates dersom der er knyttet til stedbunden næring.

4.2. Tiltak i LNFR-område i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag Tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates oppført uavhengig av forbudsgrense mot sjø. Slike tiltak begrenses til maksimalt bebygd areal på 20 m², høyde på maksimalt 2,5 meter. Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse eller anlegge veg nærmere enn 75 meter fra vassdrag målt fra strandlinja i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. I viktige områder for friluftsinnteresser og i skogløst terreng er grensa 100 meter. Byggegrensa avgrenses mot eksisterende, lovlig bygd bilveg, offentlig eller privat, der denne ligger nærmere vassdrag enn avstandene nevnt ovenfor. Tiltak i flerbruks-planen for Norddalselva og Stordalselva kan tillates, jamfør plan- og bygningsloven § 1-8, 4. ledd.

Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

Behov for dispensasjon

Tiltaket strider mot LNFR- formålet samt byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8. Det er derfor nødvendig med dispensasjon fra disse reglene for at tiltaket skal kunne godkjennes.



Landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsformålet (LNFR) i kommuneplanens arealdel omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv.

100-metersbeltet langs sjøen er definert som et område med nasjonal interesse. Et hovedhensyn bak pbl. § 1-8 er å sikre styring med arealutviklingen i kyst- og strandområdene. Dette har lenge vært en målsetting på grunn av de viktige interesser som knytter seg til disse områdene. Interessene som er av nasjonal verdi, er friluftslivsinteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser mv. Forbudet er også ment å sikre allmenhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved sjøen. Hensynene skal avveies mot utbyggingsinteressene, og de skal tillegges *særlig* vekt. Det innebærer at utbyggingsinteressene må være kvalifisert dersom de skal veie opp for de hensyn som taler for at strandområdet forblir åpent for allmennheten og uten naturinngrep av noen art.

Kommunen har beskrevet tiltakene på følgende måte:

«De omsøkte tiltakene omfatter riving av eksisterende naust og oppføring av nytt naust på tilnærmet samme sted. Det søkes i tillegg om å restaurere og reetablere en eldre «pælgard» ut i sjøen med utlegg av en flytebrygge i ytterkant.

Nytt naust har et areal på ca. 63 m² BYA og er beregnet for vinterlager for båt og kajaker. Naust og arealet inntil skal i tillegg benyttes til foredling av ressurser fra sjøen og det er forutsatt en utvendig vannpost i tilknytning til naustet for tilgang til sløyevann. I tillegg vil naustet bli benyttet til kursvirksomhet tilknyttet gamle gårds- og håndverkstradisjoner for besøkende.

Flytebrygge etableres i enden av eksisterende «pælgard». Det er for saksbehandler ikke kjent hva denne er blitt brukt til, men den er sannsynlig benyttet som adkomst til dypere vann for utlegg av båt. Pælerrekken består av dobbel rekke med pæler og det er planlagt en gangbane mellom pælen og ut til en flytebrygge i ytterste ende med 5 båtplasser.

Adkomst til naust og flytebrygge er forutsatt som sti langs sjøen fra øst, mellom innmarksgjerde og fjæra og vil ikke beslaglegge dyrket mark.»

Første spørsmål blir om dispensasjon vil føre til at hensyn bak LNFR- formålet og byggeforbudet i strandsonen blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Kommunen har vurdert at landbruksinteressene vil bli påvirket i liten grad. Vurderingen var som følger: *«Tiltaket vil i liten grad påvirke landbruksinteressene negativt da det er svært lite dyrket areal som beslaglegges ved oppføring av nytt naust. Eiendommen drives med sauehold og hest med fokus på gammel gårdskultur. Tiltaket vil bidra til bedre fasiliteter for tiltakshavers videre satsing på gårdsturisme. Det vurderes at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak denne bestemmelsen samtidig som tiltaket bidrar til å videreføre kulturmiljøet på eiendommen.»*

Statsforvalteren vil påpeke at kommunens vurdering er noe knapp. Likevel er vi enige med kommunen i at landbrukshensynet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon i



denne saken. Naustet skal plasseres slik at det tar minst mulig av dyrket mark, og for kai og flytebrygge vil det naturlig nok ikke være noen landbrukshensyn som gjør seg gjeldende da disse etter sin art skal plasseres i sjøen.

Det som gjenstår da er hensynet til natur- og friluftsliv. Disse vil være sammenfallende både for LNFR- formålet og byggeforbudet i strandsonen. Når det gjelder disse er Statsforvalteren av den oppfatning at disse hensyn vil bli tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. At hensynene vil bli tilsidesatt i en viss grad er naturlig, all den tid tiltakene ikke er i tråd med formålet. Når Statsforvalteren har kommet til at tilsidesettelsen ikke kan karakteriseres som «vesentlig» bygger det på argumenter som vil redegjøres for i det følgende.

I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, er Åfjord kommune klassifisert som en kommune med mindre arealpress på strandsonen. I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort, jf. s. 11 i de statlige planretningslinjene. Dette er med andre ord et argument som tilsier at en dispensasjon lettere kan innvilges.

Et annet viktig poeng er at etter at søknaden ble revidert, så hadde ikke lenger sektormyndighetene noen merknader til tiltaket. Blant annet har Klima- og miljøavdelingen hos Statsforvalteren vurdert det slik at det ikke er noen spesielle natur- og friluftshensyn som gjør seg gjeldende på det omsøkte området. Dette trekker i retning av at hensynet til natur- og friluftsliv ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Videre viser en gjennomgang av nærområdet til omsøkte tiltak at det allerede er etablert flere flytebrygger i strandsonen. Området rundt er med andre ord allerede privatisert og der det omsøkte tiltaket er ønsket plassert, er det per i dag et felleferdig naust. Det er også en pælgård på området, som slik Statsforvalteren forstår det, er et ulovlig tiltak. Vi presiserer at vi ikke legger vekt på den allerede oppførte pælgården, all den tid denne er oppført ulovlig. Uavhengig av den allerede oppførte pælgården, er Statsforvalteren av den oppfatning at hensynet til natur- og friluftsliv er tilsidesatt, og det er vanskelig å se hvordan det omsøkte tiltaket skal medføre at denne tilsidesettelsen blir «vesentlig».

Etter dette er Statsforvalteren kommet til at hensyn bak LNFR- formålet og byggeforbudet i strandsonen ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» dersom dispensasjon innvilges. Første vilkår for dispensasjon er dermed oppfylt.

Neste spørsmål blir dermed om fordelene kan anses «*klart større*» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Kommunen har vektlagt at tiltakene vil ha en positiv innvirkning på gårdens inntekstgrunnlag. Veileder H- 2401 – Garden som ressurs, handler om hvilke bygge- og anleggstiltak som inngår i arealformålet LNFR, om hvordan tvilstilfeller bør vurderes, og om hvordan det aktivt kan tilrettelegges for tiltak som ikke inngår i LNFR. I veilederen fremgår det blant annet at naust, rorbuer, jakt- og fiskebuer, jakttårn mv. inngår i landbruksbegrepet LNFR «*Hvis bygningen er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen. Utleie deler av året kan være tillatt.*» I denne saken har Statsforvalteren vurdert at det omsøkte tiltaket *ikke* kan sies å være i tråd med LNFR – formålet. Vi har imidlertid vært av den oppfatning at tiltaket kan anses å være i grenseland for hva som kan være



i tråd med formålet. Vi anser det som en positiv fordel ved dispensasjon at tiltaket bidrar til å styrke gårdens inntektsgrunnlag.

Av ulemper mener Statsforvalteren at disse er få og beskjedne. Tiltaket vil privatisere området noe, men som tidligere nevnt er området allerede privatisert, slik at graden av ytterligere privatisering vil være beskjeden.

Etter en samlet vurdering er Statsforvalteren kommet til at fordelene er «*klart større*» enn ulempene, sett i lys av at ulempene må anses minimale. Vilkår 2 er dermed oppfylt, og dispensasjon kan gis.

- *Anførsel om usaklig forskjellsbehandling*

Klager viser til en reguleringsprosess som ble gjennomført for naboeiendommen 66/9 i 2007 og anfører følgende:

«Det ble gjennomført en reguleringsprosess på eiendommen Gnr 66 Bnr 9 (som ligger 150 meter før man kommet til området det her vises til på Barøya 150). På Gnr 66 Bnr 9 ble det konkludert med at bryggeanlegg som var planlagt etablert bare 150 meter fra bryggeanlegget som nå søkes om på Barøya 150) måtte ut av reguleringsplanen og viste til samlokalisering i barøybukta og at det ikke var behov for flytebrygge/marina. Argumentene for etablering på Gnr 66 Bnr 9 var den gangen også næring og utleie og skulle betjene de samme hytteeierne som i dag ønsker å leie på Barøya 150. At kommunen nå har valgt å godkjenne bygging av Marina/flytebrygge for utleie og næring på barøya 150, bare 150 meter fra anlegget som ble bestemt tatt ut av planen på Gnr 66 Bnr 9 ser jeg på som diskriminering og forskjellsbehandling basert på trynefaktor og bekjentskaper. Dette viser også total mangel på respekt for omfattende og tidkrevende reguleringsprosesser.»

Forbudet mot usaklig/urimelig forskjellsbehandling bygger på et krav om likhet for forvaltningen, og at et slik likhetsprinsipp legger et rettslig bånd på forvaltningens skjønnsutøvelse. Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt i den grad ikke relevante hensyn begrunner forskjellsbehandling. I dette tilfellet kan ikke klager høres med anførselen, da det er klart at en dispensasjonssak som den foreliggende og en reguleringsplanprosess ikke kan anses som like saker. Det er helt ulike bestemmelser som styrer hva kommunen kan, og skal, legge vekt på i henholdsvis en planprosess og ved en dispensasjonsvurdering.

Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Statsforvalteren fatter følgende

vedtak:

Åfjord kommunes vedtak av 25. november 2020 stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.



Statsforvalterens 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
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kai Helge Robertsen	Håggåveien 110	7120	LEKSVIK
Morten Rotnes	Angelltrøvegen 236	7048	TRONDHEIM