



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

11/2125

Saksbehandler
Caroline Holm
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 54

Vår dato
17.02.2012
Deres dato
08.12.2011

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2011/9895-423.1
Deres ref.

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Klagebehandling - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for bruksendring - Utstrandveien 3 - Ørland 74/161 – kommunens vedtak stadfestes

Saken gjelder klage over avslag på søknad om dispensasjon. Kommunen opprettholdt sitt eget vedtak etter forberedende klagebehandling. Fylkesmannen har etter en gjennomgang av saken kommet til samme resultat som kommunen, og søknaden avslås. Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Det vises til oversendelse fra Ørland kommune 8. desember 2011.

Saksgang

Jan Ingvar Reitan søkte ved brev av 9. august 2011 om dispensasjon fra Reguleringsplan for Uthaug for bruksendring av bolig til fritidsbolig. Planutvalget i Ørland kommune avsto søknaden i vedtak av 6. september 2011, saksnr 11/29.

Reitan klaget på vedtaket ved brev av 17. oktober 2011. Kommunens planutvalg behandlet klagen i møte den 15. november 2011, sak 11/31. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse ved brev av 8. desember 2011.

Klagen

Klageren opplyser at han har arvet boligen, og at han bor i Kristiansund. Han vil derfor kun bruke boligen ved ferier og høytidsdager, anslagsvis maksimalt to måneder per år. Klageren anfører at det er urimelig at han skal betale like mye i årsgebyr for vann og kloakk som fastboende, ettersom han ikke belaster vann- og kloakksystemet på samme måte.

Fylkesmannen bemerker:

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er fremsatt innen klagefristen og klageren har rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01
E-post:	postmottak@fmst.no	Internett: www.fylkesmannen.no/st		Organisasjonsnummer: 974764350		

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. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Planstatus

Det omsøkte området ligger innenfor Kommuneplanens delplan 03 for Uthaug, vedtatt 25. november 2004, samt reguleringsplan for tettsted Uthaug, stadfestet 27. august 1992. Eiendommen er i begge planer vist som boligområde. Planene er i samsvar med hverandre når det gjelder eiendommen, og de gjelder således side om side.

Rettslig grunnlag for vurdering

Eiendommen er regulert som boligområde. Det kreves derved dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 for å få godkjent bruksendring av boligen til fritidsbolig.

Dispensasjon

Etter pbl. § 19-2 kan det dispenseres fra bestemmelser i eller i medhold av loven. 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. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Når det gjelder dispensasjon fra planer, kan det på generelt grunnlag sies at de ulike planene som oftest er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Når det gjelder området arealbruk uttaler kommunen i vedtak av 6. september 2011:

«Med ett unntak er alle eiendommene i nabolaget til denne eiendommen boligeiendommer. Det aktuelle unntak er en eiendom som ble tatt i bruk til formålet for svært mange år siden - før kommunen hadde rutiner for å følge opp en henvendelse om endret bruk (pga avgiftene) med krav om søknad om bruksendring. I følge søker er det ytterligere en nabotomt som benyttes som fritidsbolig, men denne er i følge våre registre ikke bruksendret og betaler full avgift.

Kommunen hadde for noen år siden en tilsvarende sak oppe til behandling i planutvalget. Eiendommen det da ble søkt bruksendring for ligger i boligfeltet øst for sementstøperiet. Planutvalget avsto denne - også etter klage.

Eiendommen ligger i et typisk boligfelt og er regulert til formålet. Ut fra tidligere praksis kan en ikke se at det foreligger særskilte forhold ved denne eiendommen som tilsier at dispensasjon med tilhørende bruksendring bør tillates.»

Fylkesmannen er enig med kommunen i at en dispensasjon for bruksendring vil medføre at hensynet til arealformålet angitt i reguleringsplanen vil bli vesentlig tilsidesatt. Det vises til kommunens uttalelse om at dispensasjonssøknaden avslås for å hindre en uønsket utvikling i tettsteder ved at et økende antall eiendommer på sikt blir tatt i bruk som fritidsboliger. Dersom mange dispensasjoner for bruksendring til fritidsbolig gis omkring et tettsted, vil dette kunne medføre vanskeligere forhold for dem som vil bo på stedet hele året, fordi de som bor på stedet hele året vil ha andre behov og interesser enn de som benytter sin eiendom til fritidsbolig.

Klageren har anført at det må tillates bruksendring av boligen til fritidsbolig og tilhørende dispensasjon fra reguleringsplan. Som begrunnelse vises det til at det er urimelig at han skal betale vann- og kloakkavgifter i samme størrelsesorden som fastboende, i og med at han kun bruker boligen som fritidsbolig.

Fylkesmannen har vurdert klagerens anførsel, men bemerker at fordelene som kan oppnås ved dispensasjon i denne saken er av privat karakter, og vanskelig kan anses klart større enn ulempene en dispensasjon ville medføre ved presedensvirkning for senere saker. Det vises videre til at økonomiske hensyn som hovedregel ikke kan tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen.

Konklusjon

Fylkesmannen kan ikke se at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis.

I medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet fattes følgende

vedtak:

Ørland kommunes vedtak av 6. september 2011, sak nr. 11/29 stadfestes. Det gis ikke dispensasjon fra reguleringsplan for bruksendring.

Klagen tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

Caroline Holm
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Jan Ingvar Reitan Vegalia 10

6523 Frei