



# Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim  
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01  
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

13/350

Saksbehandler  
**Anita Grønsberg Johnston**  
Juridisk enhet

Innvalgstelefon  
**73 19 91 52**

Vår dato  
**10.08.2013**  
Deres dato  
**14.06.2013**

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
**2013/4859-423.1**  
Deres ref.  
**12520/2013**

Bjugn kommune  
Rådhuset  
7160 BJUGN

**MOTTATT**  
**14 AUG. 2013**  
**BJUGN KOMMUNE**

## **Klagesak - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - etablering av festetomt for naust - Bjugn 76/8 - Fylkesmannen stadfester kommunens avslag**

Fylkesmannen viser til kommunens ekspedisjon hit av 13.06.2013 hvor ovennevnte klagesak ble oversendt for behandling.

### Sakens bakgrunn

Torill Dahl søkte den 21.01.2013 om dispensasjon for oppretting av ny festegrund over 10 år på eiendommen gnr. 76 bnr. 8. Festetomten er planlagt benyttet til naust.

Fylkesmannen som sektormyndighet frarådet i brev av 06.02.2013 den omsøkte plasseringen av festetomt til naust. Det ble videre opplyst at et eventuelt positivt vedtak ville vurderes å påklages.

Bjugn kommune v/Hovedutvalg for arealbruk og drift vedtok i sak 13/19 av 23.04.2013 å gi avslag på søknaden.

Vedtaket ble påklaget av Torill Dahl i brev av 13.05.2013.

Ved kommunens forberedende klagebehandling i sak 11.06.2013 ble avslaget i sak 13/19 opprettholdt.

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Klagens innhold

Torill Dahl (heretter betegnet som klager) er ikke enig i begrunnelsen for vedtaket. Det vises til at det i det aktuelle området er diverse inngrep innenfor 100-metersbeltet, og klager finner det urimelig at det i vedtaket er lagt til grunn at strandområdet er uberørt. Det står et naust 50 meter i luftlinje fra omsøkte tiltak, og på en strekning på 1000 meter finnes det 11 inngrep i strandsonen i form av veier, hytter, naust og moloer.

Klager fremholder videre at rettigheten er nedskrevet i skylddelingsforretning, og mener det er merkelig at tinglyste avtaler kan bli gjort ugyldige på denne måten.

Klager finner det også forstemmende å se på utviklingen i kommunen hvor eiere av fritidseiendommer nærmest har alle rettigheter i strandsonen, mens

fastboende ikke får de samme rettigheter.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

### **Fylkesmannen bemerker:**

#### Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen anses fremsatt innen klagefristen av person med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

#### Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 gir det rettslige utgangspunkt 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. 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 areal er omfattet av kommuneplanens arealdel 2005-2015 vedtatt 28.06.2005. Arealet er lokalisert i område vist som LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging.

#### Rettslig utgangspunkt

Fradeling av ny festegrunn som skal benyttes til naust er i strid med formål i gjeldende plan. Tiltaket er således betinget av dispensasjon fra LNF-formålet.

Tiltaket er videre i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, og er dermed betinget av dispensasjon også fra denne bestemmelsen.

Det skal på generelt grunnlag bemerkes at dispensasjon krever grunnlagt søknad, jfr. pbl. § 19-1.

Dispensasjonsadgangen er videre hjemlet i pbl. § 19-2, og det fremgår blant annet av denne bestemmelsen at:

*«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. Av forarbeidende fremgår imidlertid at dette ikke er til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene. Vurderingen av lovens vilkår for å kunne dispensere, vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyre kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

### Rettslig vurdering

Fylkesmannen har vurdert kommunens avveininger og klagers anførsler, og er kommet til samme resultat som kommunen.

Problemstillingen i herværende sak er hvorvidt hensynene bak planen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt ved tiltaket, jfr. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Fylkesmannen finner det hensiktsmessig å hitsette fra kommunens vurdering i sak 13/19:

«Den omsøkte festetomten ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø og området er definert i LNF-sone I i gjeldende kommuneplan. Den omsøkte plassering av tomte ligger i en liten vik uten andre vesentlige inngrep. Det finnes en småbåthavn i nærheten.

Både Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune er negative at en etablering som omsøkt. Bjugn kommune deltar i prosjektet «Kysten er klar», hvis formål er å utarbeide en interkommunal kystsoneplan, der ett av målene er å etablere større småbåthavner og naustområder og samlokalisere inngrepene i strandsonen.

Det vises ellers til vurderinger og utredninger fra Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune (se vedlegg 5).»

Kommunen har videre i sak 13/36 imøtegått klagers anførsler på følgende vis:

«Det fremkommer ikke nye momenter/opplysninger i klagen som skulle tilsi en annen vurdering enn den som ble lagt til grunn ved behandling av dispensasjonssøknaden 24.04.2013. Retten til festet nausttomt er en privatrettslig sak som ikke berøres av Plan- og bygningsloven. Vika hvor festet ønskes opprettet har ikke varige innretninger/bygninger og framstår derfor som et uberørt strandområde.»

Fylkesmannen er enig i kommunens vurderinger. Festetomten er omsøkt plassert i en liten vik hvor det ikke er foretatt andre vesentlige inngrep (Fylkesmannen legger her til grunn elektronisk flyfoto). Det omsøkte strandområdet fremstår som godt egnet for allmennhetens opphold, og etablering av en festetomt med naust må anses som privatiserende av området. Til klagers anførsler om at det i nærområdet er gjort flere andre inngrep i strandsonen, er Fylkesmannen enig med kommunen i at man primært må vurdere vika isolert sett. Videre har kommunen opplyst at en del av disse tiltakene er av eldre dato, og det skal kort bemerkes at disse tiltakenes eksistens dermed ikke vil være avgjørende for å kunne gi avslag på nye tiltak.

Det må tas høyde for de presedensvirkninger tiltaket vil kunne medføre. Videre er det et moment at det finnes en småbåthavn i nærområdet; dette vil kunne avhjelpe tiltakshavers behov for båt plass.

Det skal dessuten tillegges at Fylkesmannen som sektorinstans uttalte seg negativt til søknaden ved høringsrunden. Det fremgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd annet punkt at «*Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*»

Som kommunen påpeker er den tinglyste rettigheten klager henviser til, et privatrettslig anliggende. Plan- og bygningsloven skal ivareta offentligrettslige forhold, og den nevnte rettigheten vil således ikke gi føringer for herværende sak. Det skal imidlertid bemerkes at kommunens vedtak ikke røkkes ved den privatrettslige rettigheten.

Fylkesmannen finner etter dette at tiltaket i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak gjeldende planformål, jfr. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum. Vi er således enig i kommunens konklusjon. Det skal bemerkes at de hensyn kommunen har lagt vekt på i denne saken er innenfor de rammer som er lovlige og relevante, og Fylkesmannen finner derfor ikke grunnlag for å overprøve det skjønne Bjugn kommune har utøvet i forhold til hva som er den mest hensiktsmessige arealbruken på området.

Dispensasjon kan følgelig ikke gis for tiltaket, og klagen har ikke nådd frem.

#### Konklusjon

Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette Bjugn kommunes avgjørelse i saken til side. Utover det som er sagt ovenfor har vi ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelsen, og vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil. Klagen er ikke tatt til følge.

I medhold av pbl. § 1-9 og rundskriv T-2/09 av 23.06.2009 fattes følgende

#### **vedtak:**

Bjugn kommune v/Hovedutvalg for arealbruk og drifts vedtak i sak 13/19 av 23.04.2013 hvor det ble gitt avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny festegrunn over 10 år på eiendommen gnr. 76 bnr. 8, **stadfestes**. Det er således gitt endelig avslag på søknaden.

Parten anses underrettet ved gjenpart av dette brev.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)  
underdirektør

Anita Grønsberg Johnston  
juridisk rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi:  
Torill Dahl

7167 VALLERSUND