



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

10/2956

Saksbehandler
Wenche Sjaastad Johnsson
Juridisk enhet

Innvalgstelefon

Vår dato
23.11.2010
Deres dato
15.10.2010

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2010/8034-421.3
Deres ref.
20431/2010

Bjugn kommune
Rådhuset
7160 BJUGN

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av hytte - Bjugn 82/23 - kommunens vedtak stadfestes

Bjugn kommune avslo søknad om dispensasjon for oppføring av hytte, og opprettholdt sitt eget vedtak etter klagebehandling. Fylkesmannen har etter en vurdering av saken kommet til samme resultat som kommunen. Dispensasjon kan ikke gis. Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

* * *

Viser til Bjugn kommunes oversendelse av 15. oktober 2010.

Saksgang

Bjugn kommune innvilget den 11. desember 2007 søknad om dispensasjon for oppføring av hytte på eiendommen 82/23. Det ble forutsatt at de to nabotomtene 82/24 og 82/25 skulle sammeslås med 82/24, eller bli tilbakeført til hovedbruket. Dette for å hindre bygging på disse.

Tomtene ble sammenføyd slik at de tre tomtene nå utgjør eiendommen 82/23, men hytte er ikke bygd. Kjell Ivar Teksdal og Hanne Kristin Eide fremmet søknad om oppføring av hytte på 82/23. Den omsøkte plasseringen er på det arealet som opprinnelig var eiendommen 82/25.

Kommunen avslo søknaden ved vedtak av 31. august 2010, sak nr. 10/59. Dette på grunn av blant annet forutsetningene for tidligere gitt dispensasjon, og vurdering av tilpasning i terrenget.

Tiltakshaverne klaget på vedtaket ved brev av 16. september 2010. Kommunen opprettholdt det påklagede vedtaket etter klagebehandling, og oversendte saken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse ved brev av 15. oktober 2010.

Klagen

Klagerne anfører at det tidlig i saken fra kommunens side ble signalisert at en annen plassering enn på den opprinnelige tomt nr. 23 kunne være aktuell. Avslag på dispensasjon har således medført unødvendige kostnader med prosjektering. Videre mener klagerne at det er tatt utenforliggende hensyn, og

	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		

at kommunen ikke har vurdert saken objektivt. Klagerne mener seg også usaklig forskjellsbehandlet, da noen dokumenter i deres sak ble presentert først under møtet, i motsetning til at utvalget fikk dem på forhånd. Dette var ifølge klagerne ikke tilfelle for noen av de andre sakene, og hadde etter deres mening innvirkning på vedtaket i den påklagede saken.

Når det gjelder den tidligere gitte dispensasjonen på 82/23, opplyser klagerne at de tidligere eierne av tomte har bekreftet at plasseringen den gang var noe tilfeldig. Plasseringen av hytta anses derfor ikke å ha vært avgjørende ved dispensasjonsvedtaket den gang. Det vises til Fylkesmannens uttalelse i forbindelse med den saken, hvor det pekes på betydningen av silhuetten av landskapet i området. Klagerne mener den nå omsøkte plasseringen vil virke mindre inngripende på landskapets silhuett. Videre viser klagerne til kommuneplanens arealdel, og at det i bestemmelsene til denne er fastsatt at ny bebyggelse ikke må oppføres nærmere friområder enn 50 meter. Den omsøkte plasseringen vil være lenger unna enn 50 meter, mens opprinnelig plassering ligger 29 meter unna turstien ved tomte. Naturlig sted for uteplass her vil også vende ut mot turstien. Det vil være til minst sjanse for både klagerne og allmennheten med plassering av hytta som omsøkt. Det kan også bli nødvendig med gjerde på grunn av beitedyr, noe som vil virke enda mer privatiserende ved opprinnelig plassering av hytta. Hytta som klagerne har fått tegnet vil medføre større naturinngrep ved plassering på tomt nr. 23 enn på tidligere tomt nr. 25.

Fylkesmannen bemerker:

Klagefrist og rettslig klageinteresse

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

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet 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.

Saksbehandlingen

Innledningsvis vil Fylkesmannen bemerke at det ikke har innkommet søknad hvor det uttrykkelig søkes om dispensasjon. Dette er et krav som skal oppfylles, jf. pbl. § 19-1. Å behandle saken som dispensasjonssak uten at det er søkt om dispensasjon er en saksbehandlingsfeil.

Virkningen av saksbehandlingsfeil angis i fvl. § 41. Denne bestemmelsen fastslår at et vedtak likevel er gyldig dersom feilen ikke kan påregnes å ha hatt innvirkning på resultatet i saken. Fylkesmannen har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at saken må anses godt nok opplyst til tross for manglende dispensasjonssøknad. Det er gitt utfyllende begrunnelse for søknad om alternativ plassering av hytta, og det er vedlagt god billedokumentasjon. Feilen anses ikke å ha hatt innvirkning på sakens resultat, og vedtaket er således gyldig.

Klagerne anfører at kommunen tidlig i saken signaliserte at det kunne bli aktuelt å godkjenne en annen plassering enn den det allerede er gitt dispensasjon for. Fylkesmannen vil til dette bemerke at det er beklagelig dersom det har oppstått misforståelser. Det er likevel slik at ingen har krav på dispensasjon.

Dispensasjon er et gode som kan gis dersom lovens vilkår er oppfylt. Dette forutsetter en konkret vurdering i den enkelte sak, og vurderingen skal foretas av dem som har fått myndighet til dette i kommunen. Eventuelle uttalelser på forhånd av denne vurderingen er ikke avgjørende i dispensasjonsvurderingen. Det bør utvises varsomhet når det gjelder å gi forhåndsuttalelser til slike saker.

Klagerne mener seg usaklig forskjellsbehandlet på grunn av at noen dokumenter i deres sak ble presentert under møtet, i motsetning til at møtedeltakerne hadde mottatt dem på forhånd. Dette var så langt klagerne kunne se ikke tilfelle for noen av de andre sakene som ble behandlet samme dag. Usaklig forskjellsbehandling kan være tilfelle dersom to like saker blir behandlet ulikt. Det blir da spørsmål om sakene er tilstrekkelig like, og det skal generelt mye til før usaklig forskjellsbehandling kan konstateres. Spørsmålet om likehet dreier seg imidlertid ikke om saksbehandlingen, men om sakens realitet. For eksempel kan det være usaklig forskjellsbehandling dersom kommunen tillater tilbygg på ett hus, men avslår søknad om tilsvarende tilbygg på nabohuset der forutsetningene er de samme. I dette tilfellet er det ikke gitt dispensasjon for oppføring av hytte på liknende sted i samme område. Det er således ikke grunnlag for å hevde at usaklig forskjellsbehandling foreligger her.

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 kulant 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 forarbeidene framgår imidlertid at dette ikke er til hinder for at det for eksempel 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.

I denne saken foreligger fra før en dispensasjon for oppføring av hytte på den opprinnelige eiendommen 82/23. Klagerne har anført at det var noe tilfeldig hvilken plassering det den gangen ble gitt dispensasjon for, og at det i denne saken er lagt vekt på utenforliggende hensyn. Ut fra saksframlegget i tidligere sak, var bakgrunnen for dispensasjonen at hytta ville bli plassert ned i terrenget

og at man således unngikk å påvirke den naturlige landskapssilhuetten. Videre går det vei forbi tomta, og tomta ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det var også en klar forutsetning for dispensasjonen at det ikke skulle bygges hytte på de opprinnelige eiendommene 82/24 og 82/25. Fylkesmannen kan etter dette ikke se at plasseringen var tilfeldig da dispensasjon for oppføring av hytte ble gitt for eiendommen 82/23. Fylkesmannen kan heller ikke se at det er tatt utenforliggende hensyn, da konklusjonen i saken stemmer overens med de hensyn det er lagt vekt på i saksframlegget. Ut fra saksframlegget er det i det påklagede vedtaket vurdert hovedsakelig de samme hensyn som i forrige dispensasjonssak. De hensyn som det er vist til må anses å være relevante.

Den nå omsøkte plasseringen er på tidligere eiendom 82/25. Ut fra sakens dokumentasjon vil omsøkt plassering medføre at hytta kommer opp i høyden og at den vil stikke opp i landskapet. Selv om utformingen av hytta er godt tilpasset terrenget, vil den fortsatt medføre den uønskede endring av silhuetten. I likhet med en hytte plassert i samsvar med tidligere gitt dispensasjon, vil hytte på den omsøkte plasseringen medføre en relativt stor glassfasade som vil være synlig. Med omsøkt plassering vil denne glassfasaden komme mer opp i høyden, noe som vil gjøre den enda mer synlig. Fylkesmannen har forståelse for at det er ønskelig med best mulig utsikt fra en fritidseiendom som denne, men dispensasjon må gis på bakgrunn av en avveining mellom flere typer interesser. Private interesser vil normalt ikke kunne bli tillagt stor vekt i vurderingen, spesielt ikke dersom andre interesser taler i mot.

Klagerne anfører at kommuneplanens arealdel tillater hytter i to etasjer med mønehøyde på 5,5 meter, og har tatt utgangspunkt i dette når de har utarbeidet eksempel på hytte plassert i samsvar med gitt dispensasjon. Disse bestemmelsene gjelder imidlertid for områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område sone 2, hvor det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Klagerne eiendom ligger på LNF-område hvor det ikke er tillatt å oppføre spredt bolig- eller fritidsbebyggelse. Det betyr at kommunen kan sette vilkår om høyde ved eventuell byggetillatelse i samsvar med gitt dispensasjon. Kommunen kunne også satt vilkår om høyde i vedtaket i denne saken, dersom de hadde innvilget dispensasjon som omsøkt.

Bestemmelsen om avstand på 50 meter til friluftsområde eller annet areal som benyttes til allmenntilrettelagte friområder, er også tilknyttet arealformålet LNF-område sone 2. Det hefter således ikke noen formell feil ved dispensasjonen fra 2007 på grunn av dette, og turstien er ikke til hinder for innvilgelse av byggesøknad i tråd med gitt dispensasjon. Hensynet til allmennheten bør imidlertid søkes ivarettatt på best mulig måte. Motsetningsvis vil det sannsynligvis være ønskelig fra klagerne side å utforme hytta slik at de blir mest mulig skjermet fra folk som bruker området.

Klagerne anfører at det er gjerdeplikt, og at det kan bli aktuelt å sette opp gjerde rundt hytta på grunn av at det går beitedyr i området. Fylkesmannen kan ikke se at det er gitt bestemmelser til kommuneplanens arealdel om gjerdeplikt. Eiendommen er heller ikke av en slik art at gjerdeplikten i pbl. § 28-4 utløses. Dette innebærer at oppsetting av gjerde rundt hytta krever dispensasjon. Dette fordi inngjerding av hytte ikke er i tråd med LNF-formålet. Det er ingen selvfølge at det blir gitt dispensasjon for oppsetting av gjerde, og det er heller ikke søkt

om dette enda. Eventuelle framtidige tiltak er for usikre til at de kan tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen.

Konklusjon

Fylkesmannen har kommet til at hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Vilåårene for dispensasjon kan ikke anses oppfylt, og dispensasjon kan derfor ikke gis.

I medhold av pbl. § 1-9 og Miljøverndepartementes rundskriv av 23. juni 2009, samt Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv av 28. september 2009 fattes etter dette følgende

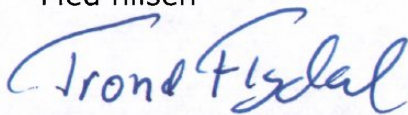
vedtak:

Bjugn kommunes vedtak av 31. august 2010, sak nr. 10/59 stadfestes.

Klagen tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Med hilsen



Trond Flydal (e.f.)
fagsjef



Wenche Sjaastad Johnsson
rådgiver

Kopi:

Kjell-Ivar Teksdal og Hanne
Kristin Eide

Hans Hagerups gt. 1 7012 TRONDHEIM