

Osen kommune
Sentraladministrasjonen

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2017/586-24	Ronald Bratberg,		24.04.2019

1633/18/2 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av naust ved Buarøya. Ny behandling.

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen kommune, og følgende vedtak ble fattet:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø tar ikke klage fra Oddbjørg Kristin Hepsø og Ivar Dagfinn Hepsø til følge og gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, pbl. § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag samt pbl. § 29-4 for oppføring av naust ved gnr. 18/2 med en avstand til strandlinja på 8,0 m og en avstand på 2,0 m fra nabogrense til gnr. 18/1 som omsøkt.
Det gis samtidig tillatelse i medhold pbl. § 20-1, pkt. a, til igangsettingstillatelse av arbeider med oppføring av omsøkte naust.

Begrunnelse:

Fordeelene med tiltaket anses å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Klagesaken skal sendes Fylkesmannen i Trøndelag til endelig behandling.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Kommunehuset	Org.nr.	944 350 675

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jf forvaltningslovens §28.2.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

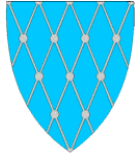
Med hilsen

Britta Hopen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675



Osen kommune
Utvikling og Miljø

Arkivsak: 2017/586
Dato: 21.02.2019

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
1/19	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	24.04.2019

Saksbehandler: Ronald Bratberg

1633/18/2 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR OPPFØRING AV NAUST VED BUARØYA. NY BEHANDLING.

Vedlegg

- 1 Klagesaksbehandling - Klage - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - oppføring av naust - Buarøya - Osen 18/2
- 2 Vedlegg til Fylkesmannen i Trøndelag ang. klage på naust
- 3 Rettsbok av 02.12.2014
- 4 Tidslinje på søknadsprosess i forbindelse med oppsetting naust
- 5 Situasjonsskart
- 6 Foto
- 7 Foto

Sakens bakgrunn og innhold:

Saken gjelder klage over Osen kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon fra LNFR-formål og pbl § 1-8, samt tillatelse til å oppføre naust på eiendommen 18/2 i Osen kommune. Kommunen tok ikke klagen til følge og saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Fylkesmannen har kommet til at kommunens vedtak må oppheves grunnet mangelfull og manglende dispensasjonsvurdering. Fylkesmannen skriver i sitt vedtak av 01.02.19 at saken returneres kommunen for ny behandling.

Fylkesmannens konklusjon

Etter vurderingene ovenfor, har Fylkesmannen kommet til at dispensasjonsvurdering knyttet til LNFR- formål og pbl § 1-8 er mangelfull begrunnet og ikke i tilstrekkelig grad godtgjør at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2. Det vises videre til fvl § 25. Det mangler i tillegg en dispensasjonsvurdering knyttet til avstandskravet i pbl § 29-4. Både mangelfull dispensasjonsvurdering og manglende dispensasjonsvurdering utgjør rettsanvendelsesfeil. Begge vedtak er etter dette

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

ugyldige. Vedtakene oppheves og returneres kommunen for ny behandling.
Det presiseres at Fylkesmannen med dette ikke har tatt stilling til sakens utfall i kommunens nye behandling.

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

Fylkesmannens vedtak:

Osen kommunes vedtak av 14. februar 2018 hvor det ble gitt dispensasjon fra LNFR formål i kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8, oppheves. Osen kommunes vedtak av 20. april 2018 hvor det gis tillatelse for oppføring av naust på 56 m², oppheves. Saken returneres kommunen for ny behandling. Klagen har ført fram. Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl § 28.

Fylkesmannens brev av 01.02.19 blir gjengitt som utdrag, mens hele brevet vedlegges som vedlegg 1.

Saksgang

Osen kommune mottok den 24. oktober 2017 søknad om dispensasjon fra LNFR formål og pbl § 1-8 i tilknytning til oppføring av naust. Søker er Tore J. Buarø, eier av gnr. 18, bnr. 2, Osen kommune.

Kommunen v/ Hovedutvalg for Utvikling og Miljø behandlet søknaden i møte 14. februar 2018. Kommunen innvilget omsøkte dispensasjoner.

Den 17. april 2018 mottok Osen kommune søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for oppføring av naust på 56 m² fra Tore J. Buarø. Søknaden ble godkjent av kommunen 20. april 2018.

Den 5. mars 2018 påklaget Oddbjørg Kristin Hepsø kommunens vedtak. Hepsø har tilknytning til eiendommen 18/3, naboeiendom til nausttomten. Henvendelsen som må forstås som en klage ble ikke sendt til kommunen, men til Fylkesmannen i Trøndelag. Etter lovens ordning skal klage først fremmes for det organ som har truffet vedtaket, i dette tilfellet kommunen. Klagen av 5. mars 2018 ble endelig oversendt kommunen den 28. juni 2018.

Klager henvendte seg også direkte til kommunen i brev av 6. august 2018 vedrørende samme sak.

Kommunen v/Hovedutvalg for Utvikling og Miljø behandlet klagen i møte 5. september 2018. Kommunen ser ut til å legge til grunn at både innvilgelse av dispensasjon og byggetillatelsen er påklagd. Klage tas ikke til følge. Uten at det framgår uttrykkelig av kommunens vedtak, må det forstås at både vedtak av 14. februar og 20. april 2018 stadfestes.

Klager har i anledning saken også henvendt seg til kommunen ved brev av 3. november 2018, med kopi til Fylkesmannen. Fylkesmannen anser dette brev som supplering til tidligere innsendte klager, det framkommer imidlertid ingen nye opplysninger i brevet. Bilder under viser omsøkt plassering av naustet. Bolighuset klager har tilknytning til er markert med 1 og ligger på 18/3.

Klagen

Hovedanførselene i klage 5. mars 2018 er at huset bak naustet mister all utsikt. Tiltakshaver har naust og sjå på Buarøya fra før, han kan gjøre plass der eller han kan leie plass et annet sted. Klager ønsker at det blir stopp på all bygging på Buarøya.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Klagen utdypes 6. august 2018, hvor følgende anføres.

-Som person med særlige interesser for Buarøya og området rundt og som kommende grunneier på Buarøya har klager ventet på oppfølging av saken gjennom behandling av byggesøknad for det planlagte naustet.

-Klager antar at nabovarsel skal sendes ut i god tid før eventuell byggetillatelse blir gitt. Har ventet på at dette skal bli sendt ut til naboer. Vil ikke vente på nabovarsel og påfølgende byggesak, ønsker å bli orientert om status i saken

- Naustet vil i stor grad ta bort den fine utsikten og redusere naturopplevelsen sett fra fritidseiendom.

-Det planlagte naustet er tenkt som oppbevaring av en Åfjord-sekstring. Slik oppbevaring burde kunne skje på fastlandet, på et område som ikke er regulert som et LNFR-område.

-Det sies i dispensasjonssaken at tiltakshaver ikke har mottatt merknader til søknaden. Dette beror sikkert på misforståelse. Verken søknad eller tilhørende nabovarsel er kjent eller sendt ut. Oppsiktsvekkende og feil saksbehandling hvis nabovarsel sløyfes. Venter at nabovarsel sendes ut i god tid før byggesøknad behandles. Vanskelig for høringsinstanser å uttale seg når naboene ennå ikke har fått sagt sitt.

-Kommunen har et lovverk og vedtatte arealplaner å forholde seg til. Stadige dispensasjoner uthuler kommuneplanen. Hensikten med slike planer blir sterkt redusert, de kvaliteter som skal tas vare på taper alt for ofte.

-Det er vanskelig å bli orientert når det arbeides med saker av betydning for hverdagen. Forvaltning av Buarøya betyr såpass mye for klager at hun vil ha innflytelse når det legges opp til ulike typer endringer eller inngrep. Ber om å bli orientert i god tid før slike tiltak settes i gang.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet, **se vedlegg 3.**

Fylkesmannen bemerker:

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Forvaltningsloven (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 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

Kommunen har i sin begrunnelse for å ikke ta klagen til følge bemerket at Hepsø ikke er å regne som grunneier/nabo. Det følger av forvaltningsloven (fvl) § 28 (1) at ett av vilkårene for å ta en klage opp til behandling, er at klagen er framstilt av «en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken».

Etter fvl § 33 (2) skal kommunen avvise saken dersom vilkårene for å behandle klagen ikke er til stede. Det framgår ikke av sakens dokumenter hvorvidt kommunen har foretatt en konkret vurdering knyttet til vilkåret i fvl § 28 (1), det er imidlertid ikke tvil om at kommunen har realitetsbehandlet klagen.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Fylkesmannen vil i det følgende foreta en vurdering knyttet til vilkåret i fvl § 28 (1), hvor første spørsmål er om Hepsø er å anse som «part» i saken.

Som «part» i saken regnes etter fvl § 2 (1) bokstav e «person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder.»

Når det gjelder klage over vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl), fremgår det i juridisk teori, jf. Forvaltningsloven med kommentarer (2009), Geir Woxholt, på s. 108.

Fylkesmannens vurderinger av overnevnte gjengis ikke, men det vises til side 4 i vedlegg 1.

Fylkesmannen finner etter dette klager til å ha «rettslig klageinteresse», jf. fvl § 28.

I begrunnelsen for vedtaket skriver kommunen videre at klagen er framsatt for sent, kommunen har imidlertid realitetsbehandlet klagen uten å begrunne dette nærmere. Spørsmålet er om klagen er framsatt rettidig, jf. fvl § 29.

Klager sendte den 5. mars en epost til Fylkesmannen som forstås som klage på kommunens vedtak av 14. februar 2018. Klagen skulle vært sendt til kommunen og ikke til fylkesmannen, jf. fvl § 32 a. Klagen ble ikke fanget opp av Fylkesmannen før mai 2018, og ble deretter sendt kommunen juni 2018. Klagen er etter dette i utgangspunktet ikke rettidig framsatt for kommunen, jf. fvl § 29.

Selv om klagefrist er oversittet, kan klage likevel i noen tilfeller tas under behandling, jf. fvl § 31. Dette gjelder såframt a) «parten (..) ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå», eller b) «det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.»

Det er på det rene at klager ikke har «drøyd med klage», klagen ble framsatt til Fylkesmannen innen klagefristen. Det følger imidlertid som nevnt av fvl § 32 at klagen skal framsettes for det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Når klage blir stilet til klageinstansen, må mottakerorganet etter fvl § 11 og forvaltningsforskriftens § 4 sørge for at klagen sendes førsteinstansen. Klager kan etter dette ikke alene «lastes for å ha oversittet fristen», men er ved å fremsette klagen for feil organ likevel delaktig.

Klagen reiser flere relevante problemstillinger, det skal heller ikke være en kurant sak å fravike gjeldende planer. Tiltaket ligger videre i strandsonen som er et område av betydning for allmennheten. Kommunens vedtak er som det framgår av vurderinger lenger ned, beheftet med rettsanvendelsesfeil som medfører ugyldighet. Fylkesmannen mener hensynet til korrekte avgjørelser veier tungt, og har kommet til at klagen tas under behandling da det av «særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.», jf. fvl § 31 (1) b.

I forhold til klagefrist og rettslig klageinteresse oppfordrer Fylkesmannen kommunen i senere saker til å knytte vurderingene opp mot forvaltningslovens bestemmelser knyttet til dette.

Planstatus og rettslig utgangspunkt

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel, vedtatt 7. september 2016, er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Kommuneplanens arealdel er bindende for framtidig arealbruk, og nye tiltak må ikke være «i strid med» planens arealformål og bestemmelser, jf. pbl § 11-6.

Naustet ønskes oppført i 100- metersbeltet langs sjøen, og omfattes dermed av det generelle bygge- og deleforbudet som følger av pbl § 1-8. Det er ikke fastsatt annen byggegrense mot sjø i plankartet.

Da oppføring av naust vil være i strid med LNFR formålet i kommuneplanens arealdel og omfattes av det generelle byggeforbudet i pbl § 1-8, er det søkt om dispensasjon i medhold av pbl § 19-2.

Pbl § 19-2 (1) gir kommunen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av pbl. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det

dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir «*vesentlig tilsidesatt*». I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. § 19-2(2), begge vilkår må være oppfylt. Dette innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Fylkesmannens vurdering

- Dispensasjon fra LNFR og pbl § 1-8

Fylkesmannen vil i det følgende ta stilling til gyldigheten av kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon fra LNFR-formål i kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8, herunder om vedtaket er tilstrekkelig begrunnet, jf. fvl § 25.

Ordlyden i pbl § 19-2 trekker i retning av at terskelen for å gi dispensasjon fra vedtatte planer skal være høy, dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Osen kommune har knyttet dispensasjonsvurderingen til korrekt bestemmelse i pbl, § 19-2. Kommunen vurderer først hvorvidt hensyn bak LNFR-formålet vil bli «*vesentlig tilsidesatt*» ved å gi dispensasjon. I vurderingen trekkes hensynet til landbruket fram som det sentrale. Uten videre begrunnelse konkluderes det med at LNFR-formålet ikke vil bli «*vesentlig tilsidesatt*» ved å gi dispensasjon. Fylkesmannen har vanskelig for å se at det er landbruksinteresser som gjør seg sterkest gjeldende i denne saken.

Kommunen burde foretatt en vurdering knyttet opp mot bokstavene N (natur) og F (friluft) i formålsbegrepet og de hensyn som ligger bak disse, særlig med tanke på at området også ligger i hensynssone bevaring naturmiljø. Fylkesmannen savner uansett kommunens begrunnelse for hvorfor hensyn bak LNFR-formålet ikke vil bli «*vesentlig tilsidesatt*».

I mange tilfeller er hensyn bak LNFR-formål og hensyn bak byggeforbudet i pbl § 1-8 sammenfallende. Spørsmålet er om kommunens vurdering knyttet til pbl § 1-8 vil reparere manglende begrunnelsen knyttet til hensyn bak LNFR-formålet.

Byggeforbudet i strandsonen skal sikre styring med arealutviklingen i kyst- og strandområdene. Dette har lenge vært en viktig målsetning på grunn av de interessene som

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

knytter seg til disse områdene. Disse interessene som er av nasjonal verdi, er friluftsimteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser mv.

Kommunen viser riktignok i sin vurdering knyttet til pbl § 1-8 at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre spørsmål ved utbygging i strandsonen. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig å identifisere aktuelle hensyn, det må foretas en konkret vurdering hvorvidt relevante hensyn vil bli «vesentlig tilsidesatt».

Kommunen konkluderer etter en gjennomgang av antatte fordeler og ulemper ved dispensasjon, at hensyn ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt», dette uten at nevne hensyn direkte trekkes inn og vurderes.

Saken bærer veldig preg av at kommunen vektlegger at det tidligere har stått et naust på aktuelle tomt. Nytt naust vil etter kommunens mening medføre at området framstår mer komplett. I Innledende klagesaksbehandling har kommunen også trukket fram at oppføring av naust på tidligere bebygd nausttomt vurderes som en berikelse for øya. At det tidligere har stått et naust på tomte sier imidlertid lite om tilsidesettelse av hensyn til friluftsimteresser, naturvern, biologisk mangfold, allmennhetens adgang til fri ferdsel mv, og vil ikke alene kunne begrunne at hensyn bak disse interesser i dag ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt».

Fylkesmannen finner etter dette heller ikke kommunens dispensasjonsvurdering knyttet til pbl § 1-8 å være tilstrekkelig begrunnet.

Av saksframlegget i innledende klagesaksbehandling framgår videre at «skal utsikten fra alle de gamle bolighusene i dette området gå foran det som har med bevaring av det gamle miljøet med bolighus og naust, (gammelt fiskevær) vurderes dette som en mer uthuling av dagens planverk.» Til dette viser Fylkesmannen at kommuneplanens arealdel for Osen kommune er nylig vedtatt. Planen inneholder egne områder avsatt til fritidsbebyggelse – Naust. Aktuelle område har ikke dette planformål. Hadde det vært et uttrykt ønske å gjenopprette det tidligere uttrykket for området, herunder nytt naust, ville det vært nærliggende å ta hensyn til dette i planarbeidet. Naustet er heller ikke inntegnet i plankartet. Utgangspunktet for vurderingen må være at området er avsatt til LNFR og oppføring av naust dermed er betinget av dispensasjon.

Kommunen har ikke foretatt en tilfredsstillende dispensasjonsvurdering knyttet til LNFR- formål og pbl § 1-8 i denne saken. I tillegg til å identifisere aktuelle hensyn som skal ivaretas gjennom de bestemmelser det er søkt å dispensere fra, kreves det at kommunen begrunner sin konklusjon hvorfor disse ikke anses «vesentlig tilsidesatt». I tillegg kommer at fordelene må være «klart større» enn ulempene.

Fylkesmannen har forståelse for at kommunen mener det er viktig å bevare det gamle miljøet og kulturen ved Buarøya. Ønsket om å bevare/komplettere gammelt fiskevær vil imidlertid ikke alene begrunne at samtlige relevante hensyn bak LNFR formålet og pbl § 1-8 ikke blir «vesentlig tilsidesatt» i denne saken.

- Manglende dispensasjon fra pbl § 29-4.

Av kommunens vedtak av 20. april 2018 framgår at «omsøkte bygning tilfredsstiller de krav som pbl §§ 29-2 og 4 som går på utforming, visuelle kvaliteter og byggverkets plassering og høyde». Tegninger og søknad om tillatelse viser at minste avstand fra naustvegg til nabogrense er 2 meter. Det følger av pbl § 29-4 at dersom ikke annet er bestemt

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

i plan skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Etter pbl § 29-4 (3) bokstav b kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense, dersom det er tale om «*lignende mindre tiltak*». I byggteknisk forskrift er «*lignende mindre tiltak*» definert som bygning hvor verken samlet bruksareal eller bebyggt areal er over 50 m². Naustet er 56 m².

Tiltaket oppfyller ikke lovens regel om minsteavstand til nabogrense på 4 meter og tillatelse til oppføring av naust som omsøkt krever dispensasjon fra avstandskravet i pbl § 29-4. Manglende dispensasjonsvurdering utgjør i dette tilfellet en rettsanvendelsesfeil, som medfører at kommunes vedtak er ugyldig.

Konklusjon med vedtak fra fylkesmannen er gjengitt i starten av saken.

Fylkesmannen har sendt kopi av sitt vedtak både til søker og klager.

Etter at kommunen mottok vedtak fra fylkesmannen har følgende skjedd:

Kommune har mottatt brev fra søker, datert 13.02.19, vedlegg 3, samt søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4, for bygging nærmere nabogrense enn 4,0 m med nytt vedlagt brev.

Søker/tiltakshaver påpeker i sitt brev datert 13.02.19.:

Klageren opplyser feilaktig at tiltakshaver har et naust fra før av, og det er feil. Det eksisterer en ved/redskapsjå som står på påler uten muligheter for båtoppsett. På nordsiden av øya har jeg en brygge, som heller ikke kan benyttes til dette formål. Jeg er fremdeles aktiv yrkesfisker, drar hver vinter til Lofoten med min sjark på fiske, samt driver noe fiske utenfor/omkring Buarøya. Har også en 23 fots åpen trebåt med motor bygd i 1961 og som blir brukt til flere formål. I tillegg en Bindalsfæring som brukes jevnlig på øya. Det er høyst aktuelt å ha et naust for at disse båtene kan settes ut og inn. Det er båter som er i bruk og ikke står på lager. Også den nevnte Åfjordssekstring trenger naust.

Det er holdt jordskifte med jordskiftedommere og samtlige 5 grunneiere av gnr. 18 og tiltakshaver/undertegnede til stede, avsluttet 02.12.14. Formålet var bl.a. å skille ut hver våre nausttomter. Det vart da helt klart at naust skulle oppsettes på min nausttomt, og det var ingen bemerkninger til det.

I tillegg har grunneier av gnr./bnr. 18/3 nabovarsel i forbindelse med søknad om oppsetting av naust (*her må saksbehandler gjøre oppmerksom på at det var ved søknad om dispensasjon for oppføring av naust, så eier av gnr. 18/3 er kjent med planene*).

Nåværende eiers slekt kjøpte gnr/bnr. 18/3 i 1927 og da stod naust der (revet i 1969) grunnet dårlig forfatning. Utsikten fra våningshuset på bnr. 3 var mye dårligere før enn det blir nå, da det nye naustet er lavere og mindre. Naustet som nå er under bygging vil fylle tomrommet i naustrekken fra gammelt av.

Jeg er aktiv bruker av Buarøya store deler av sommeren og høsten samt innimellom om vinteren. Jeg slår gress for å ta vare på kulturlandskapet og er i stor grad opptatt av øyas natur og kulturelle betydning.

Jeg ber Fylkesmannen ta dette i betraktning når søknaden blir behandlet på nytt.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 med tilleggsopplysninger i brev datert 19.02.19.:

Søker/tiltakshaver lister opp i sitt brev hva som har skjedd fra jordskiftesaken ved Buarøya ble avsluttet i 2014, søknad om dispensasjon, byggesøknad, byggestart og feilsendt klage på byggesaken.

Søker nevner at han har oppfylt kommunens krav og pålegg i forbindelse med søknadsprosessen til punkt og prikke, og startet byggingen i god tro, og sier han som søker ikke kan lastes for evt. saksbehandlingsfeil begått ved et kommunalt byggesakskontor eller feilsendte klager og forsinkelser begått av andre.

Videre skrives det om Buarøya i et kulturhistorisk perspektiv – se vedlegg 4.

Søker/tiltakshaver nevner videre på side 3 i sitt brev datert 19.02.19 at når det gjelder klagers anmerkning angående utsikt kan jeg si meg enig i at deres utsikt blir noe redusert. Øyas utforming gir en naturlig havn i «keila» for båter, og naustenes plassering følger keilas lengderetning. Det største eksisterende naustet langs denne rekke tilhører gnr/bnr. 18/3 (hvor klageren nå er hjemmelshaver). Mitt naust vil sperre noe for bnr. 3 frem mot båtoppsettet (støa mi). Deres eget naust derimot sperrer for utsikten mot keila og Børøysundet. For meg som har vokst opp på Børøya og levringen (naboøya) er det helt naturlig at naustrekka skal være komplett. Jeg har til dags dato ikke hørt noen andre uttrykke misnøye pga. manglende utsikt mot keila.

Nabovarsel.

Søker har i forbindelse med søknad om dispensasjon fra pbl. § 29-4 sendt nabovarsel til berørte parter. Frist for å komme med merknader til nabovarslet er 14 dager fra utsendt nabovarsel, dvs. innen 05.03.19.

Det er mottatt to merknader til nabovarslet, hvor den ene er fra Oddbjørg Kristin Hepsø mottatt 08.03.19 og den andre fra Ivar Dagfinn Hepsø mottatt 08.03.19.

Første del av klagen fra Oddbjørg Kristin Hepsø refereres ikke da den inneholder tidligere opplysninger. Videre skriver ho følgende:

Jeg klager med dette på planene om oppføring av et nytt naust på eiendommen 18/2 på Buarøya, jf. nabovarsel, og viser til følgende argumenter:

- 1 Det omsøkte naustet tenkes plassert slik at det tar bort den fine utsikten fra fritidseiendommen vår (gnr. 18/bnr. 3) mot «Kjeila» og «Innerøya». Det reduserer naturopplevelsen vår. Det er viktig for oss at Buarøya skal være et sted for rekreasjon og naturopplevelser uten noen form for inngrep.
- 2 Det foreligger ingen gyldige vedtak om oppføring av naust. Likevel er byggearbeidene i gang i form av grunnarbeid og oppføring av råbygg. Osen kommune har ikke benyttet sin plikt til å stanse dette. Er dette helt greit, eller har kommunen forsømt seg her?

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

- 3 Jeg har tidligere pekt på at Osen kommune har svært lett for å gå inn for å dispensere fra aktuelle kommuneplaner og det nasjonale lovverket som hører til, som i dette tilfellet mangler relevante begrunnelser.

Buarøya er i kommuneplanens arealdel regulert som et LNFR—område og uten at det er regulert inn tomter for nye naust eller fritidshus innenfor dette området. Arealdelen har i planen avsatt andre områder for slike tiltak.

Jeg vil igjen sterkt understreke at det for kommunen må foreligge sterke grunner for å dispensere fra kommuneplanens arealdel når det eksisterer andre muligheter og når det i tillegg skaper store ulemper for vår eiendom.

Kommuneplanen skal være å lite på. Det er vel derfor det vedtas planer som skal virke lenge.

Når kommunen har avsatt LNFR-områder i planen som skal tilgodese landbruk, natur, friluftsliv, rekreasjon, kultur, landskap og arts mangfold, bør de som vedtar slike planer, være de første til å ta dette på alvor.

Ut fra omstendighetene finnes det neppe sterke nok begrunnelser for å dispensere fra kommunens arealdel når det vektes mot ulempene som jeg har beskrevet og når kommunen i stedet kan tilby nausttomter som ikke kommer i konflikt med gjeldende planer, lover eller nabointeresser.

En kommuneplan med stadige dispensasjoner taper autoritet. Hensikten med en kommuneplan er vel at planen skal være bindende og at den er forutsigbar for borgerne når det gjelder arealbruk. Planen er dessuten av relativt ny dato, og jeg ser ingen nye forhold som skulle sette planen til side.

- 4 Osen kommune har tidligere uttalt at nye bygninger kan ta utsikt fra eksisterende bebyggelse. Dette er vel en selvsagt ting, forutsatt at dette kan gjøres innenfor gjeldende arealplaner.

Dette argumentet har ingen gyldighet hvis nybygg oppføres som et avvik fra gjeldende planer. At det har stått et bygg på ei tomt for femti år siden, gir ikke anledning til et nybygg. Da måtte det i så fall være lagt inn i kommunes vedtatte planer. Det er ikke gjort. Å automatisk bruke tidligere bygninger som argument for nybygg — særlig innenfor et LNFR-område — vil vel bety at en kommuneplan får svært mange usikkerhetsmomenter.

- 5 Det gjelder ingen vedtak om avvik fra byggeforbud i 100—metersbeltet langs sjøen rundt Buarøya. Hvis det skulle vært åpent for nybygg ved sjøen, skulle dette gått inn i kommunens arealdel på det tidspunktet vedtaket ble fattet og ikke komme etterpå som følge av en søknad om dispensasjon. Buarøya er et LNFR-område med et generelt byggeforbud. Det finnes nesten ikke tomteområder på Buarøya som det burde være vanskeligere å gi dispensasjon fra, enn fra nettopp denne.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Fylkesmannen sier i medhold av Plan og bygningsloven at «terskelen for å gi dispensasjon fra vedtatte planer skal være høy». Jeg venter at denne formuleringen ikke blir satt til side når byggesaken nå skal behandles.

- 6 Jeg ønsker i medhold av Plan og bygningsloven og kommuneplanens arealdel at det ikke gis dispensasjon fra disse. Jeg vil videre peke på at det gjelder en generell byggeavstand på minimum fire meter fra nabogrense for bygg som oppføres innenfor regulerte felt, og dette er dessuten ikke et regulert felt. Videre er bygget for stort til å bli definert som et «mindre tiltak». Også den bestemmelsen gjelder for regulerte felt, og dette er altså ikke et slikt felt.

Hensynene som kunne gi grunnlag for dispensasjoner, overskrider alle grenser. Ulempene med et nytt naust overskrider definitivt de fordelene som måtte finnes. En søknad som gjelder en enkeltperson må ikke få forkjørsrett i forhold til våre og allmennhetens interesser i medhold av lov og kommuneplan.

Med henvisning til argumentene, faktaopplysningene og beskrivelsene ovenfor, klager jeg med dette på søknad om oppføring av naust på naboeiendommen vår gnr.18/bnr. 2 og ber ansvarlige myndigheter i Osen kommune om denne gangen å avslå å dispensere fra gjeldende vedtak i kommuneplanens arealdel (med henvisning til Plan og bygningsloven).

Den andre klagen er som nevnt fra Ivar Dagfinn Hepsø. Kun deler av denne klagen refereres pga. klagens innhold ikke ønskes lagt fram offentlig:

Jeg har på et tidligere tidspunkt sagt ja til bygging av naust, men jeg er eier av 1/3 av gnr./bnr. 18/3. Hva eierne av de andre partene sa den gang vet jeg ikke.

Etter en episode den 6. februar i år, ser jeg ingen grunn til å si ja til byggingen der ute. Det blir et helt klart nei.

Derfor stiller jeg meg 100% bak brevet som Oddbjørg Kristin Hepsø har sendt dere 06.03.19.

Vurdering av klager:

Saksbehandler er usikker på hvor mye av klagene som skal kommenteres, da mye av det som fremkommer i klage fra Oddbjørg Kristin Hepsø er likt forrige klage, og vil heller foreta en generell vurdering i saken.

Som nevnt tidligere i saken har fylkesmannen konkludert med at dispensasjonsvurderingen knyttet til LNFR – formål og pbl § 1-8 er mangelfull begrunnet og ikke i tilstrekkelig grad godtgjør at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Det vises videre til fvl § 25. Det mangler i tillegg en dispensasjonsvurdering knyttet til avstandskravet i pbl § 29-4. Både mangelfull dispensasjonsvurdering og manglende dispensasjonsvurdering utgjør rettsanvendelsesfeil. Begge vedtak er etter dette ugyldige.

Ut fra dette velger saksbehandler å foreta vurdering av påpekte punkter fra fylkesmannen.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Vurdering:

Ut fra fylkesmannens konklusjon vil det nedenfor bli foretatt en nye vurdering knyttet til LNFR-formålet samt at dispensasjonsvurdering knyttet til avstandskravet i pbl. § 29-4.

Området mellom sjøen og boligene ved gnr. 18 og bnr. 1, 2 og 3 er begrenset, og består av grunnlendt mark, og har liten eller ingen landbruksmessig verdi, og er således av mindre betydning.

Natur- og friluftsinnteresser er derimot av større betydning, og må vurderes sterkere med tanke på at området ligger i hensynssone bevaring og miljø.

Generelt:

Våningshuset ved gnr./bnr. 18/3 ligger mellom kote 4 og 5. Sitte høyde og stå høyde innvendig i huset ligger da omtrent på kote 6 – 7 m. Høyeste punktet på halvøya/tangen rett ovenfor sundet (keila) ligger på kote 10, og således vil naustet ikke ta noen utsikt sør – østover, da halvøya/tangen ligger min. 3 m høyere enn utsikten fra gnr. 18/3. Det vil kun være et lite område omsøkte naust vil skjerme for utsikten ned til keila. Både øst og vest for naustet er det åpninger som er min. 8 meter bred ned til keila. Etter jordskifte ved Buarøya ble nausttomta justert slik at nytt naust står både lengre unna huset og tar derfor mindre utsikt fra gnr. 18/3 enn i forhold plasseringen av gammelnauustet. Dette fremgår av stiplede linje på vedlagte kartutsnitt fra søker.

Hele Buarøya og naboøyene samt sjøarealene rundt øyene er definert som hensynssoner. I kommuneplanens arealdel står det under *hensyn til bevaring av miljø* – at lokalisering og utforming av tiltak bør være vesentlige momenter i vurderingen.

Vurdering i forhold til natur- og friluftsinnteresser

Fordeler:

Arealet som er bebygd av naust og sjåer fra tidlig av har et totalt areal på ca. 1,75 daa, og da inkl. denne tomte som er på 281 m². Hovedøya på Buarøya har et totalt areal på 175 daa. Oppføring av et naust på 56 m² på en tomt som ligger mellom to andre naust, vil ha svært liten betydning for naturmiljøet, og spesielt da dette er lokalisert til et område som er bebygd fra før av. Det meste av bebyggelsen ved Buarøya er lokalisert i et begrenset område, og av naturlige årsaker i forhold til havn som nevnt tidligere i saken. Det er både i fylkesmannens

og kommunens interesse at områder som dette fortettes, mot at nye områder tas i bruk, og ut fra det vurderes at naturmiljøet ikke forringes vesentlig.

Søker driver aktivt fiske i dag, og ønsker å ta vare på sine båter, og da det ikke finnes naust til dette formålet på gnr. 18/2 vil det være naturlig at bnr. 2 også får satt opp et naust på et område som ligger midt mellom andre naust, og ikke på et nytt område.

Det nye naustet har også en kulturell verdi (som sannsynlig må være en del av natur- og miljøbegrepet) da søker ønsker å sette opp nytt naust i gammel stil, noe som vil sette sitt preg på Buarøya, og som trolig Trøndelag fylkeskommune vil gå god for.

Ulemper:

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

En kan ikke se at oppføring av naust på en tomt midt mellom andre naust har noen større negative virkninger på miljøet.

Vurdering i forhold til pbl. § 1-8. Forbud mot tiltak i strandsonen

Fordeler:

Tiltaket ønskes gjennomført på en tomt som i jordskifte er satt av til naustformål. At jordskifte har vedtatt at tomten kan brukes til naustformål, er ikke et vedtak som gir automatisk rett til å bygge naust på tomten, men denne tomten ligger midt mellom andre nausttomter, og vil således være en naturlig plass å sette opp et naust. Naustet får en avstand til strandsonen på ca. 8,0 m. Naustet bygges med samme avstanden til sjøen som nabonaustet øst for dette. Dvs. tiltaket skjer i kant/bakkant av eksisterende tiltak og i et område som allerede er bebygd med naust. Som det også fremgår av bilder fra Oddbjørg Hepsø tar omsøkte naust en forholdsvis liten del av utsikten, noe som saksbehandler i dette tilfelle vil vurdere som positivt.

Ut fra dette vurderes den allmenn ferdsel i strandsonen til ikke å bli forringet med planlagte naust.

Ulemper:

Tiltaket tar som nevnt ovenfor noe av utsikten fra klager, men dette er kun begrenset område i fjæra nedenfor naustrekka.

Ellers kan en ikke se at det er noen større ulemper med planlagte naust.

Vurdering i forhold til pbl. § 29-4, byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense

Fordeler:

Tiltaket skal bygges med en avstand til nærmeste nabogrense på 2,0 m. Tiltaket får derimot en byggeavstand til nærmeste bygg på min. 8,0 m, og med denne avstanden til nærmeste bygg er brannkravene i teknisk forskrift opprettholdt.

Naustet oppfyller ikke kravene i pbl. § 29-4 og dispensasjon må derfor vurderes. Når tiltak kommer nærmere nabogrense enn 4,0 m, men har en byggeavstand med min. 8,0 m til nærmeste bygg, kan kommunen gi dispensasjon fra kravene i pbl. 29-4 uten at det kreves ekstratiltak mot spredning av brann. Tiltakets avstand til nærmeste bygg anses derfor å være oppfylt.

Ulemper:

Det er ingen ulemper med planlagte naustbygg da byggeavstand til nærmeste bygg er innenfor kravene på min. 8,0 m.

Folkehelseperspektiv:

I de fleste tilfeller er naust i dag å regne som fritidssysler, og som normalt vil virke positivt på folk flest. Tiltaket vurderes derfor å være positivt med tanke på folkehelseperspektivet.

Oppsummering:

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Osen kommune mottok den 24.10.17 søknad om dispensasjon fra Tore J Buarø. Saken ble sendt på høring hos Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune, med dertil behandling i Hovedutvalg for Utvikling og Miljø den 14.02.18. Den 20.04.18 blir *søknad om tillatelse til tiltak* behandlet som delegert sak ved kommunen. Kommunen mottar i ettertid klage på vedtaket, og saken blir behandlet som klagesak i Hovedutvalg for Utvikling og Miljø den 23.08.18. Vedtaket i hovedutvalget ble etter dette ekspedert Fylkesmannen i Trøndelag til behandling.

Fylkesmannen gjorde følgende vedtak den 01.02.19:

Osen kommunes vedtak av 14. februar 2018 hvor det ble gitt dispensasjon fra LNFR formål i kommuneplanens arealdel og pbl § 1-8, oppheves. Osen kommunes vedtak av 20. april 2018 hvor det gis tillatelse for oppføring av naust på 56 m², oppheves. Saken returneres kommunen for ny behandling. Klagen har ført fram. Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl § 28. Klagen har ført fram.

Den 13.02.19 og 18.02.19 mottar Osen kommune ytterligere kommentarer til saken fra Tore J. Buarø.

Etter dette har Osen kommune mottatt ny klage fra Oddbjørg Kristin Hepsø datert 04.03.19 og fra Ivar Dagfinn Hepsø 08.03.19.

Saken legges fram for Hovedutvalg for Utvikling og Miljø med følgende innstilling:

Rådmannens innstilling:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø tar ikke klage fra Oddbjørg Kristin Hepsø og Ivar Dagfinn Hepsø til følge og gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, pbl. § 1-8, *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* samt pbl. § 29-4 for oppføring av naust ved gnr. 18/2 med en avstand til strandlinja på 8,0 m og en avstand på 2,0 m fra nabogrense til gnr. 18/1 som omsøkt.

Det gis samtidig tillatelse i medhold pbl. § 20-4, pkt. a, til igangsettingstillatelse av arbeider med oppføring av omsøkte naust.

Begrunnelse:

Fordelene med tiltaket anses å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Klagesaken skal sendes Fylkesmannen i Trøndelag til endelig behandling.

Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 24.04.2019

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommune ved Hovedutvalg for Utvikling og Miljø tar ikke klage fra Oddbjørg Kristin Hepsø og Ivar Dagfinn Hepsø til følge og gir med hjemmel i pbl. § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, pbl. § 1-8, *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* samt pbl. § 29-4 for oppføring av naust ved gnr. 18/2 med en avstand til strandlinja på 8,0 m og en avstand på 2,0 m fra nabogrense til gnr. 18/1 som omsøkt.

Det gis samtidig tillatelse i medhold pbl. § 20-1, pkt. a, til igangsettingstillatelse av arbeider med oppføring av omsøkte naust.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675

Begrunnelse:

Fordelene med tiltaket anses å være klart større enn ulempene. Tiltaket er vurdert til ikke å være i strid med prinsippene i nml. §§ 8-12.

Klagesaken skal sendes Fylkesmannen i Trøndelag til endelig behandling.

Roar Leirset
Rådmann

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse	Rådhusveien 13	Telefon	72 57 82 00
	7740 Steinsdalen	E-post	postmottak@osen.kommune.no
Besøksadresse	Rådhusveien 13	Org.nr.	944 350 675