

Oddbjørg Kristin Hepsø
Einerhaugveien 1
7740 Steinsdalen



8. mai 2019

Osen kommune
Rådhusveien 13

Fylkesmannen i Trøndelag
Postboks 2600

7740 STEINSDALEN

7734 STEINKJER

**1633/18/2 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL
FOR OPPFØRING AV NAUST VED BUARØYA. NY BEHANDLING.
SAK 1/19 I HOVEDUTVALG FOR UTVIKLING OG MILJØ – KLAGE.**

Jeg viser til mitt klagebrev datert 04 03 2019 angående nabovarsel som gjelder ønske om oppføring av naust på gnr. 18, bnr. 2 på Buarøya i Osen. Jeg viser videre til omfattende tidligere korrespondanse om saken, vedlegg nevnt i sak 1/2019 og til selve saken, der jeg her klager på det vedtaket som er fattet av hovedutvalget.

I utsendt merknad til vedtaket sies at eventuell klage skal sendes skriftlig og signert til den som har truffet vedtaket, dvs. Osen kommune. Imidlertid står det at klagesaken skal sendes Fylkesmannen i Trøndelag til endelig behandling. Min klage til nabovarselet datert 04 03 2019 ble den gang sendt Osen kommune med kopi til Fylkesmannen i Trøndelag.

Klok av skade sendes denne klagen likelydende til både kommune og fylkesmann. **Hvis det er førsteinstansen (Osen kommune) som skal behandle klagen, ber jeg om at dette brevet får status som en kopi av brev sendt Fylkesmannen i Trøndelag til orientering.**

Siden jeg flere ganger tidligere har uttalt meg/klaget i anledning det påtenkte byggeprosjektet, vil noen av de tidligere momentene for helhetens skyld bli gjentatt her, samtidig som formuleringer og påstander i kommunens saksframlegg utløser nye kommentarer og korreksjoner fra min side. Dette er altså en klage i forhold til kommentarer, påstander og konklusjoner i saksframstillingen og til selve vedtaket i denne saken. Jeg ser også grunn til å kommentere og imøtegå noe av innholdet i aktuelle vedlegg til saken.

Selve saken med vedtak fra kommunen ble mottatt 26 04 2019, men vedleggene til saken, som det i stor grad henvises til, ble etter spørsmål fra meg oversendt meg først 30 04 2019. Det betyr at klagefristen på vedtaket må regnes fra 30 04 2019.

Med henvisning til saksframlegget i sak 1/2019 med vedtak og tilhørende vedlegg vil jeg komme med følgende punkter som momenter i klagen:

1) Tap av utsikt.

Naustet som det søkes byggetillatelse for, tar bort verdifull utsikt fra fritidshuset på eiendommen vår (gnr. 18, bnr. 3) mot «Kjeila» og «Innerøya». Søker innrømmer at vår «utsikt blir noe redusert» (vedlegg 4, s. 3). Jeg mener at dette er en «underdrivelse». Utsikten blir vesentlig redusert både for oss og for andre med fritidshus i området. Jeg har forøvrig alltid opplevd den fine utsikten. (Det gamle naustet ble revet på slutten av 1960-tallet.)

Jeg vil derfor med styrke hevde at Buarøya fortsatt skal være et sted for rekreasjon og naturopplevelser uten inngrep av noe slag, slik kommuneplanens arealdel har lagt til rette for.

Bildevedleggene viser at mønet på naustet kommer høyere enn trappa/dørhella ved inngangen til fritidshuset, og den eksisterende utsikten fra dette punktet vil i for stor grad bli byttet ut med himmel, selv om den kan være fin nok.

2) Om manglende byggetillatelse. Forberedelse og igangsetting av bygging.

Det finnes ingen gyldige vedtak som gir tillatelse til bygging av naust på det omsøkte området på gnr. 18/bnr. 2. Likevel ble det allerede sommeren/høsten 2017 gjort et grunnarbeid, m.a. med et antall støpte betongpåler for «ramma» til et påtenkt naust, og dessuten var en del trematerialer (påler) lagt på tomta.

Allerede sommeren 2018 var byggearbeidet kommet langt, noe som også kan bekreftes av bilder (vedlegg 6 og 7). Tiltakshaver har beregnet at det har gått med ca. 650 arbeidstimer så langt (vedlegg 4, s.3). I realiteten er det bare vegger og tak som mangler før naustet er ferdig.

Jeg har tidligere spurt hvilken plikt Osen kommune har til å stanse et ulovlig igangsatt byggearbeid kommunen er gjort kjent med. Spørsmålet er referert i sak 1/19, men ikke besvart.

3) Buarøya - et LNFR-område.

Buarøya og områdene rundt er i kommuneplanen avsatt som LNFR-område (landbruk, natur, friluftsliv, reindrift). For oss som bruker Buarøya, er «natur» og «friluftsliv» de viktige bokstavene (selv om jordskifteprotokollen fra 2013-14) også omtaler «landbruk» som et moment for Buarøya, se nedenfor).

Den gjeldende kommuneplanen er av relativt ny dato (september 2016). Hensikten med en kommuneplan, bør være at den skal gi innbyggerne forutsigbarhet i forhold til arealbruk (landbruk, industri, boligområder, forretningsområder, veier, områder for natur, friluftsliv og rekreasjon osv.). En grundig kommuneplan-prosess burde hindre behovet for å søke dispensasjon fra en plan som er temmelig ny. Jo flere dispensasjoner kommunen gir, jo mindre autoritet får en slik plan. Jo færre gitte dispensasjoner, jo bedre har kommuneplan-prosessen vært.

Jeg har tidligere skrevet at det må foreligge sterke grunner for å dispensere fra kommuneplanens arealdel når det i den samme planen er arbeidet inn andre alternativer og dette tiltaket skaper store ulemper for vår eiendom. En kommuneplan skal altså være til å lite på.

Jeg ser ikke sterke nok grunner til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i et LNFR-område når kommunen kan tilby nausttomter andre steder som ikke kommer i konflikt med gjeldende planer, lover eller nabointeresser.

4) Nybygg i eller utenfor regulerte plan-områder.

Å sette seg opp mot søknader om nybygg innenfor områder som er i kommunens planer er tenkt til ulike byggeprosjekter (boliger, industribygg, hytter, naust, fabrikkbygg osv.) har normalt liten hensikt, forutsatt at bygget kan godkjennes innenfor gjeldende arealplaner og aktuelt lovverk.

Her søkes det om å få satt opp et naust på et område som sterkt reduserer utsikten fra vårt fritidshus på 18/3 og som ligger innenfor et LNFR-område, et område som etter kommuneplanens arealdel skal vernes av m.a. natur- og frilufthensyn.

Det har stått et naust her for 50 år siden, men jeg har tidligere pekt på at dette på ingen måte kan være noe argument for å tillate et nytt naust eller kan oppheve de strenge bestemmelsene som ligger i kommuneplanen. Å automatisk bruke tidligere bygninger som argument for nybygg – særlig innenfor et LNFR-område – vil fort bety at kommunen kan komme opp i problemer når tidligere bygg kommer i strid med en kommuneplan av ny dato, særlig innenfor områder som er avsatt til andre formål. Jeg har vokst opp med den utsikten vi nå har, og jeg har aldri opplevd noe naust på det omsøkte området.

5) Bygging innenfor 100-metersbeltet.

Norge har et generelt forbud mot bygging innenfor 100-metersbeltet. Dette gjelder også for Buarøya. Skulle det vært åpnet for slike nybygg i 100-metersbeltet, måtte dette vært bakt inn/godkjent i den nye kommuneplanen av 2016, så det generelle byggeforbudet må derfor definitivt gjelde her. Jeg har tidligere uttalt at det neppe finnes områder på Buarøya som det burde vært vanskeligere å dispensere fra enn nettopp dette området.

Fylkesmannen har påpekt at *«terskelen for å gi dispensasjon fra vedtatte planer skal være høy»* enten det gjelder 100-metersbeltet eller alle hensyn som er nedfelt i kommuneplanens arealdel. Det er altså flere bestemmelser som klart går i retning av at det må sies nei til bygging.

6) Avstand til nabogrense, areal og høyde på bygg m.m.

Utgangspunktet for dette punktet er at det søkes om bygging av et naust innenfor 100-metersbeltet og innenfor et LNFR-område med en rekke vernehensyn.

Fylkesmannen i Trøndelag har tydelig pekt på at lovens grense for «lignende mindre tiltak» (pbl. § 29-4) er 50 m² for å kunne tillate bygging. Her søkes det om å få satt opp et naust på 56 m², og det er over grensa for «lignende mindre tiltak». Byggets avstand til nabogrense kan ikke være under 4 meter eller

byggets halve høyde (4,85 meter:2=2,425 m). Her søkes det om å få bygge 2 meter fra nabogrense. Det er etter loven (1) et for stort og høyt bygg, (2) for nært vår eiendomsgrense og dessuten (3) tenkt plassert på et areal som ligger innenfor 100-metersbeltet og (4) i et LNFR-område/verneområde.

Fylkesmannen har omtalt hva som er brudd på avstandsreglene. Bygg som er over 50 m² er etter loven ikke kan regnes som et mindre tiltak. Tillatelse er dermed karakterisert som «en rettsanvendelsesfeil».

Jeg vil påstå at det er brudd på lov og plan å tillate bygging av naust her, og sier altså derfor nei til bygging.

7) Jordskiftet i 2013-2014.

Det ble 02 12 2014 fattet vedtak i jordskiftesaken. Formålet med jordskiftet var å gjøre en del av jordsameiet til særeie der det ble opprettet en del nye bruksnummer, jf. rettsboka, s. 25-33 og til oppdatert kart vedlagt saken. Et jordskifte kan ikke vedta hvordan den enkelte grunneier skal benytte sitt areal innenfor rammene av lover og planer.

Jordskifte-vedtaket ble gjort omtrent to år før den nye kommuneplanen ble vedtatt i september 2016. Ordet «nausttomt» blir ikke brukt i jordskifte-vedtaket, men finnes en eneste gang i den 33 sideres rettsboka, nemlig side 6. Det var sikkert riktig å bruke uttrykket «nausttomt» i teksten siden dette var tomte etter et naust som stod der fram til 1969 på samme måte som «hustomt» forteller at her har det stått et hus en gang.

Uansett kunne ikke jordskifteretten vedta bygging av nytt naust (det er langt utenfor deres mandat), og jeg oppfattet aldri at bygging av naust var noe tema. I så fall måtte det ha gått inn i den ordinære planprosessen i kommunen.

Kommunens saksbehandler skriver i sin vurdering at *«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 til gammelnaustet»*. Dette blir feil. Søker fikk ved jordskiftet i 2014 det arealet som tidligere hadde hatt et naust. Det står ingen ting i jordskifteprotokollen om at det er tanker om at det skal komme et nytt naust her. Det er heller ikke jordskifterettens oppgave å ha en mening om dette, og i kommuneplanen er det altså ikke regulert inn noe naust her. Saksbehandler burde ikke skrive om et nytt naust

som i virkeligheten ikke eksisterer i noe gyldig vedtak. Jordskiftet har *ikke* «vedtatt at tomte kan brukes til naustformål». Det er bare en påstand fra saksbehandler som det ikke er dokumentasjon for.

8) Nabovarsel.

Jeg har i tidligere brev etterlyst nabovarsel som m.a. grunneierne/partseierne til 18/3 skulle ha fått før byggesaksbehandling 20 04 2018. På det tidspunktet var det ikke tenkt at jeg skulle få noe nabovarsel, en «rett» Fylkesmannen i Trøndelag gav meg med tilbakevirkende kraft i brev til Osen kommune av 01 02 2019. Fordi dette er komplisert lovtolking, kan jeg forstå at søkeren valgte ikke å sende meg nabovarsel til den opprinnelige søknaden.

Imidlertid fikk heller ikke faren min Ivar Hepsø (eier av 1/3 part på 18/3) noe nabovarsel. Og hvordan var det mulig å sende ut nabovarsel med tegninger til rett tid når disse tegningene er datert 17. april 2018 og søknaden om å bygge ble godtatt 20. april 2018. Jeg har tidligere uttalt at dette er en saksbehandlingsfeil og holder fast ved det.

Det nye nabovarselet datert 19 02 2019 mottok jeg 26 02 2019. Jeg viser til merknader og tegningene i pkt. 6 og til vedlegg/brev fra søkeren, se pkt. 9 nedenfor.

9) Vedlegg til brev fra søker. Merknader.

Søkeren Tore Buarø har sendt et vedlegg til Fylkesmannen i Trøndelag datert 13 02 2019 (vedlegg 2 til kommunens saksbehandling) og tilleggsopplysninger datert 18 02 2019 (vedlegg 4 til samme sak).

I disse to dokumentene er det noen punkter som trenger kommentar:

A) Søkeren sier at han har en ved-/redskapssjå på 18/2 som han mener jeg feilaktig kaller naust. Naust er kanskje et upresist uttrykk, men poenget mitt var at det har vært oppbevart båt i dette bygget.

Søkeren har forøvrig brygge med bryggehus på nord-østsida av øya. Søkeren lister opp at han har sjark, åpen 23-fots trebåt, en Bindalsfæring og en Åfjordsseksring. Søkeren opplyser at dette i hovedsak er båter som benyttes til næringsvirksomhet (Lofotfiske og fiske lokalt). Næringsbygg og bygg til fritid og rekreasjon har vel sine to ulike formål, formål der det er avsatt hver sine områder i kommuneplanens arealdel.

B) Søkeren sier (med henvisning til jordskiftet i 2014) «at det var helt klart at naust skulle oppsettes på min nausttomt, og det var ingen bemerkninger til det». Nausttomt var ikke et tema i jordskifterettens vedtak, og nausttomt ble aldri omtalt eller «vedtatt» på noen av de møtene der vi deltok som partsrepresentanter. Ordet nausttomt nevnes, som tidligere nevnt, bare en gang, nemlig i møtet 03 05 2013, og der var *ingen* av partene til stede, kun rettens tre medlemmer.

Jeg viser ellers til pkt. 7 ovenfor.

Søker viser ellers til et nabovarsel som det ikke kom inn «klager/anmerkninger» til. Dette er et nabovarsel vi *aldri* har sett og derfor ikke kunne ha mulighet til å reagere på.

Se pkt. 8 ovenfor.

C) Søker viser til hvordan bebyggelsen på Buarøya var «i gamle dager». Jeg hevder fortsatt at det er den faktiske bebyggelsen slik den er *nå*, som er avgjørende. Søker skriver om «naustet som nå er under bygging». Bygginga har kommet svært langt, så vidt jeg vet, uten at kommunale har gitt pålegg om å rive.

D) Det er fortsatt feil at involverte parter var orientert om planer om bygging av naust, og det heller ikke fram av protokollene.

E) Det vises i søkerens tilleggsopplysninger til et nabovarsel som aldri er mottatt.

F) Det vises til vedtak om dispensasjon fra LNFR og til byggetillatelse. Dette er som kjent ugyldige vedtak, men det innrømmes en faktisk byggestart i mai 2018 uten gyldig godkjenning.

G) Søkeren sier at han ikke har mottatt misnøye når det gjelder manglende utsikt mot Kjeila. Klage fra faren min Ivar Hepsø må i hvert fall komme i tillegg til min klage. Det kan nok også ha vært uttrykt misnøye fra andre, misnøye de ikke har våget å komme med direkte til søkeren.

H) Når det gjelder søkerens beskrivelse av det eksisterende miljøet med bygninger på Buarøya, kan jeg dele flere av formuleringene, men vi må uansett

ta utgangspunkt i situasjonen slik den er nå og ikke bygge opp igjen flere bygninger som tidligere har stått på øya.

Punkt A-C gjelder *vedlegg* av 13 02 2010. De øvrige punktene gjelder *tilleggsopplysninger* datert 18 02 2019.

10) Kommunens vedtak.

Ut fra det jeg har vist til ovenfor er det flere grunner til ikke å dispensere fra kommunens arealdel. Når det gjelder den vedtatte byggetillatelsen, dreier dette seg om et bygg som ble forberedt høsten 2017 og som nå bare mangler tak og vegger.

Jeg mener at ulempene for meg, for andre grunneiere/deleiere i området og for allmennheten er langt større enn fordelene for en enkelt søker. Det omsøkte bygget ligger innenfor et LNFR-område og hensynssone bevaring naturmiljø, det er for stort til å være et mindre tiltak og det kommer for nært i forhold til nabogrenser. Hvis tilbakeføring til det opprinnelige er et prinsipp som skal ha «forkjørsrett» i kommunen, vil det i realiteten føre til et frislipp på byggetillatelser i saker der det kan finnes mye bedre begrunnelser enn her. I denne saken burde det tas hensyn til kvaliteter av nasjonal interesse: friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser, friluftsliv – alt det som har interesse for allmennheten.

På mange måter har jeg følt meg «lovløs» i forhold til kommunen. Argumentene mine er etter hvert sitert i kommunal saksbehandling, men de blir gjort nesten verdiløse. Jeg er derfor glad for at jeg møter mye større forståelse hos Fylkesmannen i Trøndelag.

Ut fra det jeg her har skrevet, ber med dette om at klagen på vedtaket i sak 1/19 blir tatt til følge ved at søknad om bygging av naust blir avslått når klagen skal behandles.

Vennlig hilsen

Oddbjørg Kristin Hepsø