

Osen kommune
Sentraladministrasjonen

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2019/710-11	Tormod Vik Brede		15.05.2020

5020 - 36/6 - Klage på vedtak om fradeling av eiendom

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen formannskap den 14.05.2020 – sak 30/20, og følgende vedtak ble fattet:

Osen formannskap viser til klage på vedtak i formannskapets sak 09/20 fra Solfrid S. Saltnes, Hans A. Saltnes og Einar Adelstein Sørgerd om å dele i fra tomt til naust, og opprettholder sitt vedtak.

Begrunnelse:

Formannskapet kan ikke se at klagen inneholder momenter som ikke var kjent ved behandling av saken. Det er dermed ikke grunnlag for endring eller oppheving av vedtak i formannskapets sak 09/20.

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.

*Fantastiske
Fosen*

Postadresse

Rådhusveien 13
7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

E-post

Org.nr.

72 57 82 00

postmottak@osen.kommune.no

944 350 675

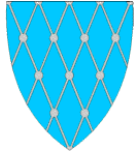
Med hilsen

Britta Hopen
Sekretær

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: 2019/710
Dato: 15.05.2020

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Tormod Vik Brede

5020 - 36/6 - KLAGE PÅ VEDTAK OM FRADELING AV EIENDOM

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak
- 2 Kart
- 3 Søknad
- 4 Uttalelse FM
- 5 Uttalelse FK
- 6 Vedtak

Sakens bakgrunn og innhold:

Solfrid S. Saltnes, Hans A. Saltnes og Einar Adelstein Sørgerd søkte 08.11.2019 om fradeling av ubebygd nausttomt på 5020-36/6. Saken ble behandlet som søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og tiltak i strandsonen for både fradeling og bygging.

Høringsuttalelse ble mottatt 3. og 15. januar 2020 og saken ble forberedt for første mulige møte i formannskapet. Hovedutvalg for Utvikling og Miljø fattet i møte 14.02.20, sak 09/20, vedtak om avslag på dispensasjonssøknad med følgende ordlyd:

Formannskapet er i utgangspunktet positiv til søknad om fradeling fra Solfrid S. Saltnes, Hans A. Saltnes og Einar Adelsten Sørgerd, men på grunn av faren for presedens settes det krav til reguleringsplan av området før deling.

Begrunnelse:

36/6 har allerede et naust tilgjengelig og da det omsøkte området ikke er regulert for nybygging av naust må en veie fordeler opp mot ulemper. Det er også fare for naturskade på bygningen i et fremtidig klima. I dette tilfellet kan en ikke se at fordelene er klart større enn ulempene.

36/6 er i særstilling fordi de har eiendommen som grenser til naustrekka, og kan søke om fradeling akkurat her. De andre brukene har ikke mulighet til å bruke argumentet med at bygget blir en forlengelse av eksisterende naustrekke, og det er derfor ikke rettferdig at de får dele fra en nausttomt hvis ikke de andre gårdene har mulighet til det samme. Et positivt vedtak vil derfor åpne for spredt naustbebyggelse på Sørjer, noe som ikke er ønskelig i et friluftsområde.

*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

Etter avtale ble klagefristen forlenget med 2 uker, og høringsuttalelsene til fylkeskommunen og fylkesmannen ble oversendt klager. Grunneierne klaget i brev datert 17.03.2020 på vedtaket i sak 09/20. Denne ble oversendt 17.03.2020 og mottatt av Osen kommune samme dag. Klagen begrunnes med saksbehandlingsfeil gjennom mangelfull begrunnelse og uriktig skjønnsutøvelse.

Vurdering:

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er innkommet innen klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 30. Grunneierne er direkte berørt av vedtaket og har dermed rettslig klageinteresse, jf. fvl. §§ 28 og 29. Klagen skal følgelig realitetsbehandles.

Klageinstans

For enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven jf. § 1-9 er Fylkesmannen delegert departementets kompetanse som klageinstans. Før klagen behandles i klageinstansen skal organet som fattet vedtaket ha mulighet til å oppheve eller endre dette, jfr. fvl. § 33. Saken behandles derfor først av Osen formannskap og videresendes Fylkesmannen i Trøndelag dersom formannskapet opprettholder sitt opprinnelige vedtak.

Klageinstansens kompetanse

Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønn skal det legges vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. fvl. § 34 andre ledd siste punktum.

Rettslig utgangspunkt

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. 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. Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere er til stede er et rettsanvendelsesskjønn.

Dispensasjonsbestemmelsens uttrykk «kan» betyr at kommunen ikke har plikt til å gi dispensasjon selv om lovens formelle vilkår er oppfylt. Den endelige avgjørelsen basers på en interesseavveining som er overlatt til kommunens frie skjønn.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

En dispensasjon er å regne som et enkeltvedtak og skal alltid begrunnes, jf. fvl. § 24. Begrunnelsen skal vise til de regler og faktiske forhold vedtaket bygger på, og bør nevne hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøvelse av forvaltningsmessig skjønn.

*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

Klagers anførsel	Kommunens vurdering
Begrunnelsen er svært unyansert. Den viser ikke en objektiv fremstilling av kommunens vektning mellom fordeler og ulemper. Klager viser til at et avslag stiller større krav til begrunnelsens innhold enn en innvilgelse nødvendigvis gjør. Klager er etter dette usikker på om kommunen har vurdert alle forhold og i hvilken utstrekning klagers forhold har blitt vektlagt.	Begrunnelsen skal være god uansett avslag eller innvilgelse. For å gi dispensasjon skal fordelene være klart større enn ulempene. Ikke bare større, men klart større. Saksbehandler har tatt i bruk et bredt kunnskapsgrunnlag for å fremme saken for formannskapet, og har vurdert at fordelene ikke er klart større enn ulempene.
Klager vil trekke frem fylkeskommunens uttalelse av 03.01.2020, som går klart i favør av å tillate omsøkt nausttomt. Klager stiller seg uforstående til at denne uttalelsen fra overordnet organ ikke synes å være vektlagt i kommunens vurdering.	Fylkeskommunens uttalelse går på ingen måte klart i favør for å tillate dispensasjon. De har bare uttalt seg at byggeforbudet i pbl. § 1-8 ikke vil bli vesentlig tilsidesatt om det gis tillatelse til ei ny nausttomt.
Kommunen mener det kan være fare for skade på bygningen i et fremtidig klima. Klager vil påpeke at den nåværende naustrekken har stått uten synlige skader på bygningene siden 1930-tallet. Kommunen har godkjent større utbygginger av mange flere naust andre steder i kommunen. Fremtidig klima antas å være likt. Klager kan etter dette ikke se at dette hensynet kan veie særlig tungt i vurderingen.	Fremtidens klima antas ikke å være likt, og det er derfor dette er med i vurderingen. Klimaet fra 1930- til i dag er ikke representativt for de neste hundre. Datagrunnlaget er fra https://www.kartverket.no/sehavniva/sehavniva-i-kart/ , og viser hvilke områder som kan bli oversvømt med stormflo på forskjellige gjentakintervall. Denne kunnskapen er forholdsvis ny og tidligere utbygginger har ikke nødvendigvis vært behandlet på samme kunnskapsgrunnlag. Siden det kun er snakk om naust veier riktignok dette ikke særlig tungt i vurderingen.
Det påpekes at forlengelse av eksisterende naustrekke vil være i tråd med KPA side 10, hvor det er beskrevet at naust fortrinnsvis skal plasseres i tilknytning til eksisterende naust.	Det er bedre å plassere naust i en eksisterende naustrekke enn for seg selv. Søknaden om dispensasjon er ikke avslått på bakgrunn av dette.
Som en del av det overordnede målet om bærekraftig utvikling i et bruk- og vernperspektiv er det viktig å sikre og legge til rette for ivaretagelse og vern av verdifulle jordressurser, natur og kulturmiljøer og landskap. I dette inngår også ivaretagelse og vern av naturområder for friluftsliv. For ivaretagelse av kulturmiljø og landskap vises til vurdering	I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er de mulige konsekvensene av dispensasjonen som vurderes som en ulempe, ikke det enkelte tiltaket.

*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

ovenfor. Disse vil bli hensyntatt på en god måte.	
Kommunen har påpekt at 36/6 allerede har et naust. Omsøkt nausttomt er ikke beregnet for 36/6, men til bruk for fritidsbolig som er utskilt fra 36/6 i sin tid. Behovet for tilgang til naust har økt etter at nye generasjoner har kommet til. Klager håper også kommunen ser nytteverdien i at nye generasjoner finner Osen Kommune attraktiv og at fritidsbeboerne ønsker å tilbringe store deler av sin fritid der. For fritidsbeboere betyr dette blant annet tilgang til naust og båtliv. Klager beklager dersom dette formålet ikke har kommet godt nok frem ved søknaden.	Dispensasjonen ble avslått på grunn av faren for <i>presedens</i> . Om nausttomter deles fra LNF-områder i strandsonen kan det senke terskelen for å dele fra lignende eiendommer i fremtiden. Det er uheldig, da nedbygging av strandsonen er negativt på et prinsipielt nivå. Ved behov for naust er det bedre å fortette eksisterende naustrekker enn å forlenge de. En forlengelse av en gammel naustrekke i 2020 vil åpne for at naustrekka blir lengre et naust av gangen, og på den måten får en slik dispensasjon konsekvenser for et større areal enn det som er omsøkt.
Kommune har som en tilleggs kommentar i melding om vedtak uttalt at andre grunneiere ikke besitter eiendom som kan skilles ut. Klager legger til grunn at dette forhold ikke har fått betydning i vurderingen, da forholdet vurderes som irrelevant og ikke lovlig forankret. Om man skulle tillate å vektlegge slike hensyn, så vil dette i ytterste konsekvens innebære at fradeling av nye parseller ikke kan skje, da det alltid vil medføre forskjellsbehandling ovenfor grunneiere som ikke har egnet eiendom til samme formål. Klager vil påpeke at dette ikke er forskjellsbehandling i reell betydning. Likhetsprinsipper må vurderes ut fra like forhold.	Saksbehandler har tatt dette med for å belyse at 36/6 er i særstilling da de eier det tilgrensende arealet til naustrekka, og dermed har lettere for å dele fra nausttomter. Det er ikke forskjellsbehandling i reell betydning, og det stemmer at dette bør ikke brukes som hovedargument for å ikke gi dispensasjon.

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.

Arealformålet er «Landbruks-, natur- og friluftsområder». Vedtaksdato for arealplanen er 10.07.2019. Det tilgrensende arealet er avsatt eksisterende naustbebyggelse. Gjennomføring av tiltaket tilsidesetter intensjonen bak planen. Ulempene er klart større enn fordelene og lovens vilkår for å kunne dispensere er ikke til stede.

Naustområder i Osen kommune står i KPA, side 10, der hvert naustområde har et maksimalt antall bygninger. Naustområdet på Sørjer er ikke med i denne tabellen, noe som tyder på at det ikke er ønskelig å gi dispensasjon utenfor det eksisterende området. Om grunneier har en overordnet plan kan det være lurt å ta kontakt med kommunen i forbindelse med neste rullering av kommuneplanens arealdel. Deretter kan det være fornuftig å utarbeide en reguleringsplan for hele naustområdet med klare føringer om hvor stort området skal være, slik at bruken av området er under kontroll.

*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

Oppsummering:

Dispensasjonssøknaden har vært gjenstand for grundig saksbehandling. Både positive og negative konsekvenser er vurdert. I forbindelse med klagebehandlingen er alle momenter vurdert på nytt. Saksbehandler vurderer at hensynene som er vektlagt er innenfor lovlige og relevante rammer. Saksbehandler kan ikke se at klagen inneholder momenter som ikke var kjent ved behandling av saken. Det er dermed ikke grunnlag for endring eller oppheving av vedtak i formannskapetets sak 09/20.

Rådmannens innstilling:

Osen formannskap viser til klage på vedtak i formannskapetets sak 09/20 fra Solfrid S. Saltnes, Hans A. Saltnes og Einar Adelstein Sørgerd om å dele i fra tomt til naust, og opprettholder sitt vedtak.

Begrunnelse:

Formannskapet kan ikke se at klagen inneholder momenter som ikke var kjent ved behandling av saken. Det er dermed ikke grunnlag for endring eller oppheving av vedtak i formannskapetets sak 09/20.

Saksprotokoll i Osen formannskap - 14.05.2020**Behandling:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen formannskap viser til klage på vedtak i formannskapetets sak 09/20 fra Solfrid S. Saltnes, Hans A. Saltnes og Einar Adelstein Sørgerd om å dele i fra tomt til naust, og opprettholder sitt vedtak.

Begrunnelse:

Formannskapet kan ikke se at klagen inneholder momenter som ikke var kjent ved behandling av saken. Det er dermed ikke grunnlag for endring eller oppheving av vedtak i formannskapetets sak 09/20.

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