



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Gøril og Kjell Gisetstad
Trøite
7520 Hegra

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: TSI 2007/3000
Eiendom: 232/6//

Dato: 25.07.2007
Saksnr: 582/07

1719/232/6 og 127 - Gøril og Kjell Gisetstad/ Kjell W. Johansen - Søknad om flytting av nausttomt - Tinbuen

Vi viser til Deres søknad om flytting av nausttomt mottatt her den 13.04.2007.

Søknaden dreier seg om flytting av nausttomt fra reguleringsplanens område H 4 ca. 30 m i vestlig retning på eiendommen Tindbuen, gnr. 232 bnr. 6, Åsenfjord. Området hvor eiendommen ligger, omfattes av reguleringsplanen Tindbuen, vedtatt av Levanger kommunestyre 29.03.00. Planlagt tomt er i følge planen regulert til FR1, friluftsområde.

I § 6 i bestemmelsene til planen står følgende:

”Friluftsområde (FR):

Eieren av H2.1 har rett til adkomst frem til sin eiendom, mens eieren av H2.2 skal ha parkering og adkomst (sti) frem til sin eiendom.”

Område H 4 er i følge planen avsatt til byggeområde naust.

Det søkes om dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan og søker har i eget vedlegg begrunnet søknaden om flytting av naust.

I henhold til § 7 i plan- og bygningsloven er søknaden om dispensasjon oversendt til berørte myndigheter, henholdsvis Fylkesmannen i Nord- Trøndelag v/ miljøvernavdelingen og Nord- Trøndelag Fylkeskommune v/ avd. for samfunnsutvikling og miljø for uttalelse.

I brev datert 22.05.07 fra Fylkesmannen i Nord- Trøndelag har vi mottatt bl.a. følgende merknader til søknaden:

”Fra landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen har ut fra regionale hensyn ingen merknader til søknaden.

Fra miljøvernavdelingen:

Strandsonen er både fra land- og sjøsiden et viktig rekreasjonsområde for allmennheten. Båtliv, badeliv, turgåing og fiske er viktige aktiviteter. Samtidig er disse områdene oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag. De har dessuten særegne landskapsmessige verdier, og det knytter seg ofte kulturminneinteresser til strandområdene. Strandsonen og/

eller 100 metersbeltet langs sjøen er definert som et område av nasjonal interesse, og nedbygging og privatisering av denne sonen skal unngås.

Det er et nasjonalt miljømål å hindre videre nedbygging av strandsonen. I den grad utbygging i strandsonen skal foregå bør det skje i form av reguleringsplaner hvor man søker å finne helhetsløsninger for et aktuelt område. Miljøvernavdelingen er spesielt opptatt av utbygging i strandsonen skjer som fortetting fremfor forbruk av nye arealer.

Omsøkte tiltak ønskes oppført i et område som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til friluftsområde. Det er i planen innregulert egne byggeområder for naustbebyggelse.

Hensikten med friluftsareal er å sikre både hytteeiere og allmennheten fri adgang til naturområder for friluftsutfoldelse og rekreasjon. Omsøkte tiltak vil bidra til å strekke naustbebyggelsen utover langs strandlinjen, og bidra til privatisering av en større del av strandsonen i forhold den opprinnelig reguleringsplanen.

Miljøvernavdelingen mener dette er et uheldig grep og vil gå i mot at det gis dispensasjon til flytting av nausttomt som omsøkt i Tindbuen hyttefelt.

Miljøvernavdelingen ber om å bli holdt orientert om vedtak i saken.”

Nord- Trøndelag fylkeskommune har i brev datert 12.06.07 ingen merknader til søknaden foruten den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Vurdering:

I henhold til plan- og bygningslovens § 7 må det foreligge særlige grunner for at det skal kunne gis dispensasjon.

Som særlige grunner anfører tiltakshavere bl.a. følgende:

”Plassering i samsvar med reguleringsplanen tilsier at naustet må oppføres veg i vegg med naust på eiendom gnr. 232 bnr. 144. Plassert slik vil naustet bli mer synlig både fra land- og sjøside.

Vi kan ikke se at flytting av nausttomta medfører negative konsekvenser verken for allmennheten, fastboende eller øvrige hytteeiere i området, men derimot muliggjøre et betraktelig mindre synlig inngrep i naturen til beste for alle parter.”

Søker har videre i E- post mottatt 23.04.07 anført som ytterligere begrunnelse bl.a. følgende:

”Gjeldende reguleringsplan medfører at bygget blir vanskeligere å benytte til sin hensikt, da det ikke uten videre er lett å dra inn båt på det aktuelle området. En bergnut i sjøen hindrer innfart/ inndragning. En flytting medfører at båt lett kan dras inn på flo sjø.

Området er nesten ikke tilgjengelig fra landsiden uten via trapp/ sti som nå er anlagt etter samtykke fra grunneieren på 232/6. Det bør tillegges vekt at områdets tilgjengelighet for

allmennheten helt og holdent er avhengig av trapp/ sti og at et naust som planlagt i dette området med samme grunneier neppe vil være til hinder for allmennheten friluftssinteresser.

Den planlagte nausttomta ligger tilbaketrukket fra stranda og er omkranset av kratt og trær slik at det ikke vil hindre turgåere eller badende.”

Loven definerer ikke selv hva som ligger i uttrykket ”særlige grunner”, men det betyr ikke at kommunen står helt fritt i å dispensere etter eget skjønn. Plan- og bygningslovens forarbeider, jfr. Ot. prop. nr. 56 (1984 -1985) s. 101 utdyper hovedprinsippene. Lovens krav er at hver enkelt søknad skal behandles på en slik måte at det fremgår at det har vært foretatt en reell og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I hver eneste dispensasjonssak må den plan/ bestemmelse som skal fravikes vurderes, herunder de formål som planen skal ivareta, og veies konkret opp mot de argumenter som søker har anført i sin dispensasjonssøknad. Bare i de tilfeller der det foreligger en overvekt av grunner som taler for dispensasjon, er lovens krav til ”særlige grunner” oppfylt.

Ut fra nyere rettspraksis legges til grunn at vurderingene av om det foreligger særlige grunner hører inn under kommunens frie skjønn, jfr. dom av Høyesterett av 15. februar 2007.

Vanlige regler for myndighetsmisbruk, herunder kravet om likebehandling gjelder. Kommunen kan ikke forskjellsbehandle saker hvor relevante forhold er like og det ikke har skjedd endringer i rettsstilstanden eller en generell endring i praksis. En dispensasjon kan gi grunnlag for presedens, og man bør også på bakgrunn av dette være restriktiv med å dispensere.

Kommunen har vurdert søkers begrunnelse for å flytte nausttomta til å være ”særlige grunner”. I henhold til § 7 i plan- og bygningsloven har søknaden vært sendt til uttalelse til berørte myndigheter, henholdsvis Fylkesmannen i Nord- Trøndelag og Nord- Trøndelag fylkeskommune. Av disse har Fylkesmannen i Nord- Trøndelag vesentlige merknader til at det gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Merknadene går bl.a. ut på utbygging i strandsonen bør skje som fortetting fremfor forbruk av nye arealer. Videre at omsøkte tiltak vil bidra til å strekke naustbebyggelsen utover strandlinjen, og bidra til privatisering av en større del av strandsonen i forhold til den opprinnelige reguleringsplanen. Miljøvernavdelingen mener dette er et uheldig grep og går imot at det gis dispensasjon.

Fylkesmannen ber til slutt om å bli holdt orientert om kommunens vedtak i saken.

Kommunen har vurdert alle momenter i saken og kommet fram til å anbefale at dispensasjon ikke bør gis. Dette med spesielt vekt på Fylkesmannen i Nord- Trøndelag sin uttalelse, men også ut fra den oppfatning av at søknad om endringer av reguleringsplaner, fortrinnsvis bør skje gjennom reguleringsendringer og ikke via dispensasjoner. De ”særlige grunner” som søker har angitt, betraktes ikke til å være så tungveiende at dispensasjon bør gis.

Kommunen vil derimot se positivt på en søknad om bygging av naust i det regulerte området H 4. Dette forutsetter at det bl.a. må sendes ut nytt nabovarsel til berørte naboer, da tidligere utsendt nabovarsel kun omhandler flytting av nausttomt.

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Tindbuen for flytting av nausttomt fra regulert byggeområde for naust H4 til regulert friluftsområde FR1 avslås, jfr. § 7 i plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers frist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Med hilsen

Torbjørn Sirum
fagansvarlig byggesak

Kopi til:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Miljøvern	7734	Steinkjer
Gøril og Kjell Gisetstad	Trøite	7520	Hegra
Kjell W. Johansen	Bekkefaret 4	7500	Stjørdal