



22 JUNI 2009

Vår dato  
16.06.2009  
Deres dato  
06.05.2009

Vår referanse  
2009/3738  
Deres referanse  
200901321

Vår arkivkode  
421.3

Innherred samkommune, Enhet for Plan  
Postboks 130  
7601 LEVANGER

### **Klagebehandling - Dispensasjon fra kommuneplan - Oppføring av naust - 163/2 – Opphevelse av vedtak og avslag på søknaden**

Det vises til oversendelse av 6. mai 2009 fra Fornyings- og administrasjonsdepartementet. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har i brev til departementet av 3. mai 2009 erklært seg inhabil. Fornyings- og administrasjonsdepartementet har oppnevnt Fylkesmannen i Nordland som settefylkesmann.

#### **Bakgrunn for klagen:**

I melding om tiltak datert 14. juni 2008 fremmet Nils Vestum søknad om tillatelse til oppføring av et naust. Det fremgår at det er opprusting av en gammel båtstø, samt bygging av naust. Naustet er opplyst til å være på totalt 36 kvadratmeter. Videre fremgår det at i forbindelse med feriehus og den planlagte utleiehytta er det aktuelt å ha tilbud om utleie av kajakk og båt til leietakerne. I vedlagt skriv fremgår det videre at det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 17-2 samt fra kommuneplanens arealdel, for så vidt gjelder at dette er et LNF-område. Naustet skal plasseres lavt i terrenget mellom dyrket jord og stranden, og det vil ikke virke sjenerende på omgivelsene eller allmennheten. Naustet skal benyttes til oppbevaring av båt og kajakk i forbindelse med utleie av en hytte og antas å være attraktivt for turrister. Alternativ plassering er ikke aktuelt.

Saken ble sendt ut på høring. Landbrukssjefen og Nord-Trøndelag Fylkeskommune hadde ingen innsigelser. Miljøvernavdelingen til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har i skriv av 13. september 2008 uttrykt at de vil gå imot utbyggingen av naustet. Det er innledningsvis vist til at strandsonen har viktige verdier som skal ivaretas. Det er videre vist til at området er preget av åker og eng, og at nærværende tiltak ikke inngår i dette bildet. Strandsonen har videre viktige friluftskvaliteter.

I møte den 29. september 2008 i sak 727/08 ble søknaden avslått. Det er gitt en nærmere begrunnelse for pro et contra argumenter, der kommunen har kommet frem til at det er en overvekt av hensyn som taler mot at dispensasjon innvilges.

I brev av 28. oktober 2008 ble vedtaket påklaget av Nils Vestum. Klagers anførsler omhandler i korthet at man ikke er enig i at nærværende bygg skjer i strandsonen. Byggingen skjer et godt stykke opp på dyrket mark, nettopp for å verne den mest utsatte

delen av strandsonen. Klager kan ikke se at utbyggingen vil være i strid med hensynet til det biologiske mangfoldet. Det skjer i dag kommersielt jordbruk på området, og et naust vil ikke medføre mer uro i strandsonen enn det er per i dag. Øvrige gårder i området har naust, og det er av hensyn til likebehandling grunnlag for at også gården Vestre søndre skal få anledning til å bygge naust. Det bes på denne bakgrunn om at søknaden behandles på nytt.

I innstillingen til det faste utvalg for plansaker ble det innstilt på at klagen i sak 3/09 ikke tas til følge. Under møtet ble det imidlertid fremmet et forslag om at det innvilges dispensasjon. Forslaget til innvilgelse av dispensasjon ble vedtatt med seks mot fem stemmer.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag klaget på innvilgelsen av dispensasjon i brev av 16. februar 2009. Klagen er gitt en slik nærmere begrunnelse:

*”Fylkesmannen, miljøvernavdelingen, var på befaring 13.02.09 sammen med grunneier/søker. Søker leier ut feriehus og ønsker å bygge naustet for å kunne tilby oppbevaringsplass for båt og utstyr til sine gjester. Søker fester bort nausttomt ca. 550 meter lengre sør. Her står det 4 naust i dag. Tre av dem på står på søkers grunn. Et nytt naust samlokalisert med disse ble foreslått som alternativ, men i følge søker er det ikke mer plass på søker egen eiendom for et nytt naust.*

*Fylkesmannen er enig i kommunens administrative vurdering i saken. Strandsonen mellom Børresveet og Steinvika har ingen bebyggelse i dag. I Vestrumbukta er fiæra relativt langgrunn, og fungerer som rasteområde for fugl. Litleholmen som ligger i Vestrumbukta er også vernet som biotopvern. Landskapsbildet er preget av åker og eng i vestlig helling ned mot Vestrumbukta. Området har store kulturlandskapskvaliteter, er viktig for biologisk mangfold, og er relativt urørt uten bygningsmessig inngrep. Strandsonen her har betydelignatur- og friluftslivskvaliteter. Et nytt naust som omsøkt vil punktere en 1200 meter lang urørt strandstrekning, hvor det ikke er bebyggelse i dag.*

*Miljøvernavdelingen gikk derfor i sin høringsuttalelse i mot utbygging av naust som omsøkt pga. områdets kvaliteter i forhold til landskap, biologisk mangfold, og for friluftsliv og rekreasjon.*

*Etter Fylkesmannens vurdering vil hensynene bak pbl § 17-2 bli skadelidende dersom det gis dispensasjon som omsøkt.*

*Fylkesmannen viser videre til at byggepresset langs kystsonen i kommunen er stort. For at pbl § 17-2 og kommuneplanen ikke skal miste sin betydning som styringsmiddel, er det nødvendig at dispensasjon forbeholdes de tilfellene hvor forholdene klart avviker fra de som gjør seg gjeldende for hovedtyngden av søknader. Forholdene i denne saken skiller seg ikke særlig ut fra det som kan anføres i en rekke andre saker. Faren for presedensvirkning taler mot å gi dispensasjon.*

*Med hjemmel i pbl § 15 annet ledd påklager Fylkesmannen kommunens vedtak, med det formål at søknaden avslås. Etter en konkret vurdering av alle forhold, herunder hensynet til det kommunale selvstyret, kan ikke Fylkesmannen se at lovens vilkår om at det må foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon er oppfylt.”*

Plan- og utviklingskomiteen i Levanger hadde møte den 1. april 2009 i sak 38/09. Saken ble behandlet og det ble konkludert med at det ikke fremkom nye momenter i klagen som man ikke allerede var klar over da vedtaket ble fattet. På denne bakgrunn kan man ikke se

at vedtaket om innvilgelse av dispensasjon skulle oppheves eller endres. Saken ble etter dette oversendt til Fylkesmannen og videre til Departementet.

Nils Vestum og Kirsten Inderberg har gitt ytterligere anførsler i brev av 15. juni 2009. Der fremgår det blant annet at søker er villig til å flytte naustet noe lengre opp i lia enn opprinnelig planlagt. Det oppfordres videre til at Fylkesmannen i Nordland foretar befarings før vedtak i saken treffes.

#### **Fylkesmannens forståelse av faktum i saken:**

Fylkesmannen forutsetter at klageren er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke fullstendig saksreferat. Vår avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, såvel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klager legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune, skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd.

#### **Fylkesmannen bemerker:**

Angjeldende område omfattes av kommuneplanens arealdel, og at omsøkte tomt er lagt ut til LNF-område. I bestemmelsen til planen fremgår det at slik bestemmelse er gitt:

*”I utgangspunktet er utbygging som ikke har direkte tilknytting til landbruk eller annen stedbunden næring, ikke tillatt i LNF - områder. Disse områdene har særlig sterke interesser knyttet til primærnæringen og bør i størst mulig grad holdes fri for ny bebyggelse og tekniske anlegg.”*

Nærværende bygg skal oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen. Det er et alminnelig byggeforbud i dette området i medhold av plan- og bygningsloven § 17-2. Videre har kommuneplanen bestemmelse i dette området. Bestemmelsen lyder som følger:

*”Det er generelt forbud mot bygging og fradeling i 100 — metersbeltet langs sjø og vassdrag. Unntatt for dette er bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning tilknyttet landbruket og mindre vesentlige utvidelser på annen bebyggelse.”*

Det er således på det rene at det kreves dispensasjon for det omsøkte tiltaket. Hjemmelen for å dispensere fra kommuneplanens arealdel er plan- og bygningsloven § 7, og lyder som følger:

*”Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Vilårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i*

*første punktum. Det faste utvalg for plansaker er videre dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilkår for dispensasjonen."*

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 kan kommunen gi dispensasjon dersom det foreligger "særlige grunner". Utrykket særlige grunner må sees i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven. De hensyn som ligger bak graden av utnyttelsen av tomten, må veies opp mot de hensyn som klager har anført i dispensasjonssøknaden, og etterfølgende klage. Foreligger det overvekt av hensyn som taler for dispensasjon er vilkåret oppfylt, og dispensasjon "kan" gis.

Det skal således foreligge særlige grunner for å innvilge dispensasjon i nærværende sak. Fylkesmannen kan i stor grad tiltre den begrunnelse som Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har gitt i sin klage og den innstillingen som er gitt til det faste utvalget for plansaker. De begrunnelser som der er gitt er fullgode som argumenter for at det i nærværende sak ikke skal innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 17-2. Det forhold at byggingen av naustet ikke skjer direkte i det som etter en naturlig språklig forståelse er å omfatte som strandsonen, men på jordet, endrer ikke på dette. Det er et alminnelig bygge- og deleforbud i 100-metersbeltet, og det er på det rene at nærværende naust skjer i dette området. Det kreves da dispensasjon. Fylkesmannen kan ikke se at det i nærværende sak foreligger særlige grunner som tilsier at det skal innvilges dispensasjon, jf plan- og bygningsloven § 7. Det fattes også nytt vedtak i saken slik at søknaden om dispensasjon avslås.

Søker har i skriv av 15. juni 2009 anført at naustet kan flyttes noe opp, slik at standsonen blir ivaretatt. Fylkesmannen vil til dette bemerke at det nødvendigvis er slik at et naust må etableres i den del av eiendommen som omfattes av det generelle bygge- og deleforbudet, jf plan- og bygningsloven § 17-2. Dette har også søker lagt til grunn, så vidt Fylkesmannen kan se. Videre er det slik at Fylkesmannen anser saken for tilstrekkelig opplyst gjennom den dokumentasjonen som foreligger, og at en befaring da ikke er nødvendig eller vil kunne ha innvirkning på resultatet av denne saken.

#### Oppsummering og konklusjon:

Fylkesmannen finner at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven.

Klagen tas til følge.

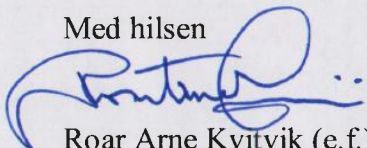
**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 15 jf. rundskriv T-8/86 fra Miljøverndepartementet og Kommunaldepartementet, jf. forvaltningsloven § 34, oppheves vedtaket av 21. januar 2009 i sak 3/09 og treffer nytt vedtak slik at søknaden avslås.

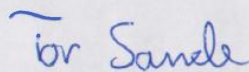
Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Klager er underrettet ved gjenpart av dette brev.

Med hilsen



Roar Arne Kvitvik (e.f.)  
Avdelingsdirektør



Tor Sande  
kontorsjef

Kopi til:

Nils Vestum

Vestre Søndre 7624 EKNE

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

Statens Hus 7734 STEINKJER