



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Mildrid Norum

7629 YTTERØY

*Deres ref:*  
*Sakstype: Delegert delingssak*

*Vår ref: GVA 2011/567*  
*Eiendom: 1719/340/12*

*Dato: 11.01.2012*  
*Saknr: 19/12*

---

## **Vedtak - Deling av eiendommen - 1719/340/12 Sjølyst - Ola Norum - Tilleggsareal til hyttetomt - Avslag**

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom mottatt her 30.06.2011.

### Søknaden:

Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 2,6 dekar fra eiendommen Sjølyst med gnr/bnr 340/12 på Ytterøy i Levanger kommune. Omsøkte parsell skal være benyttet som tilleggsareal til eiendommen Brennestø med gnr/bnr 340/11 som er ei eksisterende tomt for fritidsbolig. Eiendommen Brennestø er fra før ca 1580 m<sup>2</sup>.

### Andre søknader:

Det er også mottatt søknad fra Svanhild Sørli om fradeling av en parsell på ca 1,4 dekar fra eiendommen Brenne østre med gnr/bnr 340/5. Restarealet av eiendommen Sjølyst skal sammen med parsellen fra Brenne østre, utgjøre ny tomt for fritidsbolig. Denne saken behandles for seg selv.

### Nabovarsling:

Det anses som ikke nødvendig med nabovarsling, jfr Plan- og bygningslovens § 21-3. Det vurderes at verken naboer eller gjenboere blir berørt av tiltaket.

### Planstatus/100-metersbeltet langs sjø:

Omsøkte parsell ligger i kommuneplanen for Levanger kommune innenfor LNFR-sone SB12, det vil si et område for Landbruks-, Natur-, Friluft- og Reindriftsformål hvor det er åpnet for spredt boligbygging etter visse kriterier. For eksisterende spredt fritidsbebyggelse gjelder kommuneplanens rammebestemmelser pkt 1.5, som sier at fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar. Eiendommen Brennestø er fra før større enn 1,5 dekar. Omsøkte fradeling er dermed i strid med kommuneplanen.

Omsøkte parsell ligger også innenfor 100-metersbeltet langs sjø. I følge Plan- og bygningslovens § 1-8 er det forbudt med tiltak som bla fradeling i 100-metersbeltet langs sjø.

Saken må behandles som en dispensasjonssak fra kommuneplanen og fra Plan- og bygningslovens § 1-8.

### Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 og § 21-5 ble saken i brev datert 12.09.2011 sendt andre myndigheter for uttalelse og behandling etter annet lovverk.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune skriver i brev datert 21.09.2011 bla følgende:

”Plan- og friluftslivsforhold:

Vi vil generelt anbefale at kommune ikke godkjenner tomtefradelinger hvor tomtegrensene trekkes helt ned i sjøkanten. Av hensyn til allemannsretten etter Friluftsløven bør et belte langs sjøen beholdes som utmark med fri ferdsel.

Kulturminner:

Vi finner at tiltaket ikke er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) § 3.

Det kan likevel ligge ukjente automatiske freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.”

Statens vegvesen Region midt skriver i brev datert 28.09.2011 følgende:

”Søknaden er i utgangspunktet ikke i strid med vårt planverk, men kommuneplanen for Levanger kommune ble vedtatt i 2011. Arbeidet med planen har vært en stor og omfattende prosess. Vi synes derfor det er uheldig at nye søknader kommer så raskt etter at planen er vedtatt og samtidig er i strid med rammebestemmelsene.

Vi ber kommunen vurdere nøye om det skal gis dispensasjon fra kommuneplanen og PBL § 1-8”

Innherred samkommunes enhet for Landbruk har i sak 72/11 datert 04.11.2011 godkjent søknaden etter Jordloven.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin landbruksavdeling skriver i brev datert 10.10.2011 bla følgende:

”Landbruksavdelingen fraråder at tomtearealet for fritidsformål trekkes ut på dyrka jord som her omsøkt. Jordvernet er kraftig innskjerpet, og selv om det samlede dyrka arealet mellom vegen og sjøen i dette tilfellet ikke er av de største sammenhengende jordbruksområdene, vurderer landbruksavdelingen det som prinsipielt at det åpnes for fritidsformål på dyrka jord som i dette tilfellet. Det fremstår i tillegg som mulig å finne rom for to fritidseiendommer på den skogsmark som her er. Landbruksavdelingen ber mao kommunen vurdere søknaden ytterligere mht til jordvern og kulturlandskap.”

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin miljøvernavdeling skriver i brev datert 10.10.2011 bla følgende:

”Aktuelle tiltak ligger i LNFR-SB12 område hvor det i planperioden kan tillates oppføring av fritidsbebyggelse i områder som ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjø. Fradelingen gjelder imidlertid arealer innenfor 100-metersbeltet langs sjø. En eventuell godkjennelse forutsetter at det gis dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i pbl § 1-8. Når det gjelder dispensasjon fra pbl § 1-8 må tiltaket vurderes opp mot hensynene som ligger til grunn for bygge- og delingsforbudet. Dette gjelder:

- Interesser knyttet til natur- og kulturmiljø, herunder biologisk mangfold
- Friluftsliv - og rekreasjonsinteresser
- Landskapsverdier og andre allmenne interesser

Fylkesmannen har benyttet seg av tilgjengelig kart, naturbase og artskart, flyfoto(ortofoto) og skråfoto ved vurdering av saken.

I DNs naturbase og Artsdatabankens artskart er det pr. 10.10.2011 få registreringer i det aktuelle område med unntak av at Ytterøya som helhet er viktig område for rådyr. Fylkesmannen viser imidlertid til forvaltningsprinsippene i Naturmangfoldloven (NML) som trådte i kraft 1.07.09. I henhold til § 7 skal forvaltningsprinsippene i §§ 8 - 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom.

I hht. NML § 8, kunnskapsgrunnet, har Ytterøya med sin beliggenhet ute i Trondheimsfjorden lokalklimatiske forhold som gjør den særegen i Nord-Trøndersk sammenheng. Aktuelle parseller ligger i lauvskog av middels bonitet. Ved strandlinja er det åpen jorddekt fastmark, impediment, med strandberg.

Ytterøya har en spredt bebyggelse lokalisert langs sjøen hvor det stedvis er ubebygde områder. Disse områdene har miljøkvaliteter som tilsier at ny bebyggelse bør unngås. De klimatiske- og vegetasjonsmessige forhold tilsier at det aktuelle område inneholder kvaliteter for biologisk mangfold. Ut mot odden er det urørte områder med landskaps- og friluftslivskvaliteter.

Fylkesmannen fremhever at Miljøverndepartementet har anmodet om skjerpet plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen, senest i St. meld. nr. 26 (2006-07) om Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand. Her er heter det bl.a. at *"Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig igjen å oppfordre kommunene til en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen."*

Strandsonen og 100-metersbeltet langs sjø er av nasjonale interesse, og for at plan- og bygningsloven § 1-8 ikke skal miste sin betydning som styringsmiddel, er det nødvendig at dispensasjon forbeholdes de tilfeller hvor forholdene klart avviker fra de som gjør seg gjeldende for hovedtyngden av søknader. Forholdene som foreligger i omsøkte tilfelle skiller seg ikke særlig ut fra det som anføres i en rekke andre saker. En eventuell dispensasjon som omsøkt vil gi signaler om en liberal dispensasjonspraksis som igjen vil føre til økt press på bygging og fradeling i strandsonen. En slik avgjørelse kan lett skape presedens. I hht NML § 9 bør man også innta en føre-var holdning til dispensasjon i en område som har nasjonal interesse.

Fylkesmannen har etter en samlet vurdering kommet til at hensynene bak byggeforbudet i pbl § 1-8 blir skadelidende dersom det gis dispensasjon som omsøkt. Tiltaket strider også med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel i forhold til størrelse på fritidstomter og prinsippene i naturmangfoldloven.

Fylkesmannen gir derfor kommunen **råd om å avslå** søknaden om fradeling av tilleggsareal til eiendommen gnr. 340 bnr. 11 som omsøkt. Samlet arealstørrelse strider med bestemmelsene i kommuneplanen og en dispensasjon vil kunne skape presedens. En eventuell fradeling vil i lys av en skjerpet nasjonal strandsonepolitikk heller ikke kunne tjene som begrunnelse for en eventuell fremtidig utbygging på den aktuelle tomten.

Fylkesmannen **går i mot** fradeling og opprettelse av ny parsell for fritidsbebyggelse ved deling av gnr. 340 bnr. 12 og gnr. 340 bnr. 5 som omsøkt. Tiltaket berører nasjonale og regionale miljøverninteresser i 100-metersbeltet langs sjø.

Fylkesmannen informerer om at et eventuelt dispensasjonsvedtak vil bli vurdert påklaget, og ber derfor om å bli orientert om vedtak i saken.”

#### Vurdering av dispensasjon:

I følge Plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter fra loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Ordlyden i § 19-2 annet ledd gir som utgangspunkt uttrykk for en høy terskel for at dispensasjon skal kunne gis. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider (Ot.prp.nr.32 2007-2008) hvor det uttales at dispensasjon ikke skal være en kurant sak. Det vises til at dispensasjon ikke må undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag og at endringer i planer bør skje ved reguleringsendring i stedet for ved dispensasjon.

Søknaden begrunnes med følgende i brev datert 28.05.2011:

”Begge parter (Salater og Ness) ble kontaktet av Ola og Mildrid Norum om kjøp av tomt. De hadde allerede ordnet med et kart som viste hvilke grenser de (Norum) ønsket for eksisterende tomt.

Næss fikk kjøpe en del av nabotomt av Ola Norum og Mildrid Norum, for å kunne lage vei, og lettere atkomst til eksisterende hytte. Dette etter forslag av Ola og Mildrid Norum personlig.

Inger Salater fikk kjøpe en del av tomt som direkte grense til tomt som Inger Salater allerede eier, dette også etter forslag av Ola og Mildrid Norum personlig.”

Når det gjelder eiendommen Sjølyst med gnr/bnr 340/12 så redegjør Inger Salater følgende i forbindelse med søknad om fradeling av hyttetomt fra Brenne østre med gnr/bnr 340/5:

”Denne eiendommen er en hyttetomt som tidligere er fradelt eiendommen 340/5 og solgt til Mildrid og Ola Norum. Det ble aldri behov for hyttebygging da de kjøpte eiendom og bygde bolig ved sjøen litt lenger sør på øya. Nåværende eier ønsker å selge denne tomten videre. Tomten har meget vanskelig adkomst fra fylkesvegen pga bratt skråning. Avkjørsel fra fylkesveien antas også vanskelig å få godkjent. Eierne ønsker derfor å selge denne tomten til naboeiendommene på vest- og østsiden. Pga topografi er det naturlig at en liten en liten parsell tillegges eiendommen på østsiden, mens resten av eiendommen tillegges eksisterende bebygd hytteeiendom 340/11. Hensikten med fradeling er å gjøre atkomst til hytteeiendommen lettere. Selve arealet på den ”nye” hyttetomten blir da noe større enn kommunens norm, men arealet er brattlendt og det forutsettes ingen ny hytteenhet på eiendommen.”

Grunner som kan tale mot å gi dispensasjon fra kommuneplanen og Plan- og bygningslovens § 1-8 kan være:

- Bestemmelsen i kommuneplanen om at maksimal tomtestørrelse skal være 1,5 dekar, er satt for å begrense størrelsen på fritidseiendommene. Dette er ansett som et tilstrekkelig areal for å få plass til fritidsbebyggelsen. Eiendommen er fra før over 1,5 dekar.
- Kommuneplanen er nylig vedtatt, og det er så langt ikke gitt noen dispensasjon fra planen. En dispensasjon fra planen svekker den som et beslutnings- og informasjonsverktøy. Kommuneplanen uthules, og en dispensasjon kan gjøre det vanskeligere å praktisere bestemmelsen i fremtidig saker.
- Hensikten med bygge- og delingsforbudet i strandsonen er ikke bare for å sikre allmennheten atkomst til strandsonen. Forbudet gjelder også for å holde ubebygde deler av strandsonen fortsatt ubebygde i seg selv, i forhold til bla kulturlandskap og biologisk mangfold. En fradeling som omsøkt vil kunne føre til en privatisering av en del av strandsonen.
- De grunner som oppgis i søknaden kan anses som generelle, og kan gjelde for flere andre steder langs strandsonen.
- Bygging av en veg i strandsonen er også i strid med Plan- og bygningsloven § 1-8, og det er ikke nødvendigvis en kurant sak å få dispensasjon. En slik søknad må også på en høringsrunde til andre myndigheter. Det samme vil gjelde for oppføring av hytte på ei eldre, ubebygde tomt.
- Mange områder er allerede mer eller mindre er bebygde, mange områder brukes av ulike grunner ikke så mye av allmennheten. Dersom dispensasjon blir gitt på et slikt grunnlag vil til slutt hele strandsonen kunne bli nedbygd.
- Det vises til Fylkesmannens uttalelse om at strandsonen og 100-metersbeltet langs sjø er av nasjonale interesse. De skriver at for at plan- og bygningsloven § 1-8 ikke skal miste sin betydning som styringsmiddel, er det nødvendig at dispensasjon forbeholdes de tilfeller hvor forholdene klart avviker fra de som gjør seg gjeldende for hovedtyngden av søknader. Fylkesmannen mener at forholdene som foreligger i omsøkte tilfelle ikke skiller seg særlig ut fra det som anføres i en rekke andre saker. De mener en eventuell dispensasjon som omsøkt vil gi signaler om en liberal dispensasjonspraksis som igjen vil føre til økt press på bygging og fradeling i strandsonen, og at en slik avgjørelse kan lett skape presedens. Fylkesmannen kommer til at hensynene bak byggeforbudet i pbl § 1-8 blir skadelidende dersom det gis dispensasjon som omsøkt.
- Fylkesmannen i Nord-Trøndelag gir kommunen råd om å avslå søknaden om fradeling av tilleggsareal. *Når en statlig myndighet har uttalt seg negativt til en sak bør ikke kommunen gi dispensasjon, jfr Plan- og bygningslovens § 19-2.*
- Statens vegvesen Region midt ber kommunen vurdere nøye om det skal gis dispensasjon fra kommuneplanen og PBL § 1-8, mens Nord-Trøndelag Fylkeskommune generelt anbefaler at kommunen ikke godkjenner tomtefradelinger i ned i strandsonen.
- Dispensasjonspraksisen i strandsonen blitt betydelig innskjerpet siden eiendommen Brennestø ble fradelt. Kommuneplanen er dessuten rullert flere ganger. Forhold og vurderinger som ble gjort da eiendommen ble fradelt, gjelder derfor ikke i dag.

Med bakgrunn i ovennevnte finner Plan- og byggesakssjefen at hensynene bak bestemmelsen om maksimal tomtestørrelse i kommuneplanen, samt hensynet bak PBL § 1-8,

blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Det er dermed ikke grunnlag for å gi dispensasjon.

**VEDTAK:**

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-6 (Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) og i Plan- og bygningslovens § 1-8 (Forbud mot tiltak mv lang sjø og vassdrag) avslås søknad om fradeling av parsell fra eiendommen Sjølyst med gnr/bnr 340/12 i Levanger kommune. Bakgrunn for avslaget er gitt ovenfor.

**Merknader/orientering:**

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndighet delegert til plan- og byggesakssjefen. Saken vil bli referert på neste møte i Plan- og utviklingskomiteen.

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Torbjørn Sirum  
*Fagansvarlig byggesak*

Gunnar Vatn  
*Ingeniør*

Vedlegg:  
Skjema "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak"

Kopi til:  
Bodil S og Trond H Næss

Rønningsbakken 23

7045 Trondheim