

Gyldendal Rettsdata | www.rettsdata.no | 2006-09-01. 06/1094. Om dispensasjonsvedtak etter pbl § 7 er nødvendig både i vurderingen av om det skal gis delingstillatelse og i vurderingen av selve byggetiltaket.

Gyldendal Rettsdata | www.rettsdata.no | Kilde: Uttalelser

Gyldendal Rettsdata | www.rettsdata.no | Gyldendal Rettsdata | www.rettsdata.no | 13-01-2016 09:22:20

2006-09-01. 06/1094. Om dispensasjonsvedtak etter pbl § 7 er nødvendig både i vurderingen av om det skal gis delingstillatelse og i vurderingen av selve byggetiltaket.

[Planjuss 1/2007]

Sammendrag:

Ved dispensasjon fra plangrunnlaget vil planen med sine virkninger bare suspenderes for det konkrete tiltaket som ønskes. Deling og bygging krever to søknader. Ved behandling av delesøknaden skal det tas stilling til om det kan bygges, ved behandling av byggesøknaden hva som kan bygges. Det kreves derfor to dispensasjoner, en for å få delt og en for selve byggetiltaket. Det kan gis både dispensasjon til fradeling og dispensasjon til det konkrete byggetiltaket i samme vedtak, men da er det viktig at det tydelig fremgår av vedtaket at det gis to forskjellige dispensasjoner. Følgelig kan det beregnes gebyr for to vedtak.

En dispensasjon i en delingssak vil imidlertid kunne være et viktig og tungtveiende argument i en etterfølgende dispensasjonsvurdering av et konkret byggetiltak, særlig dersom byggesøknaden fremmes kort tid etter delingstillatelsen og/eller det ikke er nye arealmessige hensyn i det aktuelle område.

06/1094

01.09.2006

[Kommunal- og regionaldepartementet]

Klage på vedtak av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 13.02.06. Oppføring av enebolig og garasje.

Det vises til oversendelse av klagesak fra Fylkesmannen i Sør - Trøndelag mottatt her 12.04.06.

Sakens bakgrunn

Skaun kommune ga ved vedtak av 04.03.04 tillatelse til fradeling av 1,5 daa fra eiendommen gnr. a bnr. b til boligtomt. Det ble i samme vedtak gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-formålet). Ved vedtak av 12.10.04 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig og garasje på tomten. Dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel ble ikke vurdert.

Etter at boligen var oppført mottok kommunen en henvendelse fra en hytteeier i området. Han klaget på at han ikke hadde mottatt nabovarsel, til tross for at hans hytte er nærmeste nabobygg til eneboligen og at eneboligen sperret mye av utsikten hans fra hytta. Plan- og miljøutvalget i kommunen tok saken opp til ny behandling 06.05.05 og trakk tilbake deler av byggetillatelsen (garasjen) med krav om ny nabovarsling for dette tiltaket. Dette vedtaket ble påklaget av tiltakshaver. Planutvalget i kommunen behandlet klagen 08.11.05. Utvalget opprettholdt sitt tidligere vedtak og saken ble oversendt Fylkesmannen i Sør- Trøndelag for behandling.

Ved Fylkesmannens vedtak av 13.02.06 ble kommunens vedtak av 12.10.04 og 06.09.05 opphevet. Fylkesmannen viste til at ved kommunens behandling av byggesaken var forholdet til kommuneplanens arealdel ikke vurdert og at omsøkte tiltak i likhet med fradelingen krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dispensasjon forutsetter at det foreligger særlige grunner og kommunen har ikke foretatt en slik dispensasjonsvurdering. Fylkesmannen konkluderer med at vedtaket lider av en innholdsmangel og anses derfor å være ugyldig. Kommunens vedtak oppheves etter forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c.

I vedtaket hadde også Fylkesmannen flere kommentarer til kommunes saksbehandling i saken. Det påpekes at det burde ha vært gitt pålegg om utvidet nabovarsling i medhold av plan- og bygningsloven § 94 nr. 3. Det påpekes dessuten forhold knyttet til kommunens delingsvedtak av 04.03.05, hvor det ble fattet et positivt dispensasjonsvedtak før det var innhentet uttalelser fra sektormyndighetene.

Fylkesmannens vedtak er påklaget av tiltakshaver ved brev av 20.02.06 fra advokat Olav Kuvås. Det anføres at byggesaken ikke er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, da det ble gitt dispensasjon da tomten ble fradelt. Videre anføres det at det er lagt feil faktum til grunn i saken når det gjelder plassering av bolighuset. Advokat Kuvås anfører dessuten at Fylkesmannen ikke har foretatt en tilstrekkelig interesseavveining ved anvendelse av omgjørringskompetansen etter forvaltningsloven § 35. Fylkesmannen har på bakgrunn av klagen vurdert saken på nytt, men ikke funnet grunnlag for å endre sitt tidligere vedtak.

Departementet har mottatt brev av 30.04.06 fra advokat Kuvås.

Departementets merknader

Saken gjelder oppføring av enebolig og garasje på tidligere fradelt tomt fra eiendommen gbnr. a/b i Skaun kommune. Ved Fylkesmannens omgjørringsvedtak av 13.02.06 er Skaun kommunes tidligere vedtak om tillatelse til oppføring av angjeldende byggetiltak opphevet og saken sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Utskrift av møtebok

Plan – og jordstyret

i møte den 04. september 2014.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 046/2014 SØKNAD OM FRADELING AV EN TOMT TIL BOLIGFORMÅL UNDER GNR. 64 BNR. 3.

Jfr. saksfremlegg nr. 18014.

Saksbehandlers innstilling:

Det gis tillatelse etter Jordlovens § 12 til fradeling av tomt til boligformål fra gnr. 64 bnr. 3 ved eier Steffen Hafsmo, 8185 Vågaholmen. Tomtas størrelse er 6 daa i henhold til søknad av 12.06.2014.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 dispensereres det fra det generelle bygge- og deleforbudet i Plan- og bygningslovens § 1-8, med den begrunnelse som fremgår av saksfremlegg, og på følgende vilkår:

- Det tillates ikke inngjerding som hindrer ferdsel forbi tomten langs strandlinjen, og dersom det skal settes opp gjerde tillates ikke inngjerdet større areal enn nødvendig, max. 1 daa.
- Bebyggelse på tomten skal plasseres så langt tilbaketrukket som mulig, minimum 30 meter målt horisontalt fra flomål.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til fradeling av en parsell med størrelse ca. 6 daa til boligformål, under gnr. 64 bnr. 3, som omsøkt i søknad fra Steffen Hafsmo datert 12.06.2014.

Det tillates ikke innlagt vann eller etablert avløp, med mindre kommunen etter søknad har gitt utslippstillatelse.

Tomten må gis nødvendige rettigheter til adkomst, vann og avløp, på/over gnr. 64 bnr. 3, og dette må tas inn i skjøtet og tinglyses.

Søknad om fradeling av boligtomt er vurdert for hensyn etter Naturmangfoldloven av 2008 etter prinsipper om kunnskap § 8 og førevar § 9.

Plan- og jordstyrets vedtak:

Som innstillingen, enstemmig.

Rett utskrift
Rødøy kommune, Teknisk etat, den 05. september 2014

Kjetil Hansen

Dette til orientering. Særutskrift av sakens behandling kan fås på anmodning.



RØDØY KOMMUNE

Teknisk etat

8185 VÅGAHOLMEN

Telefon 750 98000

Telefax 750 98031

E-post: teknisk.etat@rodoy.kommune.no

www.rodoy.kommune.no

Fylkesmannen i Nordland
Moloveien 10
8002 Bodø
Nordland Fylkeskommune,
Fylkeshuset,
8048 Bodø

Deres ref.: *Vår ref./*
saksbeh.: Kjetil Hansen *J.nr.:* 062/2016/KH *Dato:* 12.02.2016

SAK TIL HØRING:

SØKNAD OM BYGGING AV KAI, UTLEGGING AV FLYTEBRYGGE, OG BYGGING AV NAUST, PÅ GNR. 64 BNR. 55 I RØDØY KOMMUNE/SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL/BYGGE- OG DELEFORBUDET I STRANDSONEN.

Herved oversendes ovennevnte søknad til dere på høring, jfr. Plan- og bygningslovens § 19.

Generell orientering

Det søkes om bygging av kaipir og utlegging av flytebrygge, samt bygging av et lite naust, på gnr. 64 bnr. 55 i Rødøy. Jfr. tegninger/flyfoto vedlagt søknaden.

Vedlagt er kopi av selve søknaden, kopi av søknad om dispensasjon, og vedlegg.

Planstatus

Gnr. 64 bnr. 55 er boligtomt som ble utskilt fra gnr. 64 bnr. 3 i september 2014.

Tillatelse til fradeling av tomten ble gitt av Plan- og jordstyret i Rødøy under sak 046/2014, i møte den 04.09.2014.

I det samme vedtaket ble det gitt dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet i strandsonen, PBL § 1-8, for fradelingen. Vedtaket er vedlagt.

Tomten er bebygd med bolighus og garasje.

Tomten er ellers beliggende innenfor område avsatt til LNF-sone B i kommuneplanens arealdel.

Landbruksinteresser

Omsøkte bygging er på tomt fradelt til boligformål, og berører ikke landbruksinteresser.

Vei, vann, avløp

Det er adkomstveg, og vann/avløp til boligtomten. Det planlegges ikke nye veger etc. ifm. kai, flytebrygge og naust.

Friluftsjnteresser/kulturminner/omgivelser

I forhold til søk i "Askeladden" kan en ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med registrerte kulturminner.

En kjenner ellers ikke til spesielle friluftsjnteresser knyttet til området. Ingen registreringer.

Søknad om dispensasjon/begrunnelse

Det er lagt ved søknaden skriv/utfylt skjema med begrunnelse for søknad om dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel/bygge- og deleforbudet i strandsonen.

Jfr. vedlegg.

Oppsummering

Omsøkte kai, flytebrygge og naust vil bli beliggende på tomt som er fradelt til boligformål.

Slik som byggetiltakene er inntegnet på situasjonsplan, vil det være gangpassasje mellom bolighus og kai/flytebrygge.

Det vil ellers være god mulighet for f. eks. turgåere å passere området på nordsiden av bolighus/garasje, og det er for så vidt her terrenget er best egnet for det, da det ned mot sjøen er forholdsvis kuperte berg.

Området ligger ellers noe avskåret til, og har historisk sett ikke vært større brukt til rekreasjon/friluftsliv etc.

Eventuelle merknader/kommentarer til søknaden må sendes til: Rødøy kommune, Teknisk etat, 8185 Vågaholmen, innen **11.03.2016**.

Med vennlig hilsen

Rødøy kommune, Teknisk etat

Kjetil Hansen
teknisk sjef

kh@rodoy.kommune.no

75098032

Vedlegg :

- Utskrift av møtebok, Plan- og jordstyre sak 046/2014.
- Søknad om dispensasjon datert 07.02.16, søknad om byggetillatelse, med vedlegg.

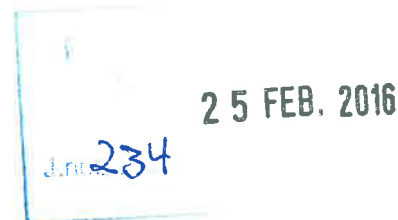
Rødøy kommune
Kjetil Hansen
Postboks 93

8185 VÅGAHOLMEN

RØDØY KOMMUNE	
Arkiv saksnr	523
Dok.nr	150/16
Løpenr.:	24 FEB 2016
Saksbeh.:	T
Kopertil:	0
Ark.kode:	Ark.kode:
Kassasjon:	Gradering:

Vår dato: 23.02.2016
Vår referanse: 16/33896
Deres dato: 12.02.2016
Deres referanse: 062/2016/KH

Org.nr: 964 982 953



Uttalelse - søknad om dispensasjon for bygging av kai, utlegging av flytebrygge og bygging av naust - gnr 64 bnr 55

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Kultur- og miljøavdelingen følgende uttalelse:

Planfaglig

Strandsonen er av nasjonal interesse med et generelt byggeforbud, og bygging skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. Fylkeskommunen ønsker at strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse.

Hvis kommunen her finner grunnlag for dispensasjon bes det om at det settes vilkår til dispensasjonen som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel jf. [fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer](#), kap. 8.5 pkt. f). Ut over dette kan vi ikke se at tiltaket vil være i strid med regional politikk slik dette blant annet er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Planfaglig vurdering: Geir Davidsen, fagleder plan, tlf: 75 65 05 32

Kulturminnefaglig

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Med vennlig hilsen

Trine Johnson
Fagleder arkeologi

Martinus Hauglid
arkeolog

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Hovedmottakere:

Rødøy kommune

Postboks 93

8185

VÅGAHOLMEN

Kopi til:

Sametinget

Ávjovárgeaidnu 50

9730

KARASJOK

Postmottak

Fra: Skogstad, Ole Christian <fmnoosk@fylkesmannen.no>
Sendt: 14. mars 2016 13:13
Til: Postmottak
Kopi: Kjetil Hansen
Emne: Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av kaianlegg og naust på eiendom 65/55 - Rødøy

Fylkesmannen viser til oversendelse datert 24.06.15 angående høring av dispensasjonssøknad for etablering av kaianlegg og naust på eiendom 65/55.

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsatt som LNF-område. I dette området er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som inngår direkte som ledd i stedbunden næring. Sjøområdet er avsatt som «Vannareal for allmenn flerbruk». Omsøkte kai, flytebryggeanlegg og naust betinger dispensasjon fra arealformålet LNF og/eller fra fastsatt bruk og vern av sjøområdet i kommuneplanens arealdel, samt pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø.

Omsøkte tiltak er mer omfattende enn vanlige mindre flytebryggeanlegg, noe som vanskeliggjør en god landskapstilpasning. Flytebryggen vil bli godt synlig fra sjøsiden, og vil i noen grad forringe opplevelsen av dette området. Tiltaket vurderes videre å representere en vesentlig økt privatiserende effekt enn hva de få eksisterende bygninger langs strandsonen i dette området forårsaker. Fylkesmannen mener det for det her aktuelle området burde vært sett på muligheten for etablering av et felles anlegg i tilknytning til ett av to eksisterende bryggeanlegg på naboeiendommen gnr 64 bnr 3. Fellesløsninger bør absolutt etterstrebtes da strandsonerforvaltningen ikke kan tillate en praksis der hver enkel grunneier har krav på å oppnå dispensasjon for kai-/bryggeanlegg på sin eiendom. En slik praksis vil helt klart være uheldig og undergrave intensjonen i pbl. § 1-8 om vern av strandsonen. Det er et viktig nasjonalt mål å sikre allmennheten ferdselsrett og ivareta natur- og landskapshensyn i hundremetersbeltet langs sjøen.

Fylkesmannen stiller spørsmål om hensynet bak pbl. § 1-8 blir skadelidende av omsøkte tiltak, og om de akkumulative vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd faktisk lar seg oppfylle.

Med hilsen

Ole Christian Skogstad
rådgiver || miljøvernadelinga
Fylkesmannen i Nordland

tlf: 75 53 15 98 ||
fmnoosk@fylkesmannen.no

www.fmno.no

www.twitter.com/FMNordland || www.facebook.com/FylkesmannenNO || www.miljostatus.no/



RØDØY KOMMUNE	
Arkiv saksnr.	523
Dok.nr.	218/16
Løpenr.:	14 MAR 2016
Saksbeh.	T
Kopiertil:	R, O
Ark.kode:	Ark.kode:
Kassasjon:	Gradering:

RØDØY KOMMUNE	
17 MARS 2016	
J.nr.:	327
Ark.nr.:	