

FRØYA KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR ALLMENNE- OG Saksliste TEKNISKE TJENESTER

Møtested: Kommunestyresalen Møtet blir streamet på vår hjemmeside	Møtedato: 10.01.2023	Kl. 09:00
---	--------------------------------	---------------------

Møteinnkalling

Medlemmene innkalles herved til overnevnte møte. Forfall må straks meldes til informasjonen, Tlf 72 46 32 00 eller til postmottak@froya.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere beskjed.

Sakliste:

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
1/23	23/10 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 13.12.22
2/23	23/5 FORSKRIFT ETTER KONSESJONSLOVEN §7 OM NEDSATT KONSESJONSGRENSE PÅ MAUSUND, SULA OG SØR BURØYA
3/23	20/227 GR 41 BNR 53 BYGGESAK- KLAGE PÅ AVVISNINGSVEDTAK OM ULOVLIGHET AV MINDRE BETYDNING GARASJE OG BOD
4/23	22/2711 GNR 56 BNR 2 KLAGE PÅ VEDTAK OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE FOR VOGNTOG
5/23	23/11 ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Sistranda, 04.01.23

Aleksander Søreng
Leder

Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig ettersyn på følgende sted:

www.froya.kommune.no.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester		Møtebok
Møtedato: 10.01.2023	Arkivsaksnr: 23/10	Sak nr: 1/23
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
1/23	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	10.01.2023

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 13.12.22

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 13.12.22 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 13.12.22

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester		Møtebok
Møtedato:	Arkivsaksnr:	Sak nr:
10.01.2023	23/5	2/23
Saksbehandler:	Arkivkode:	Gradering:
Maria Strøm	483	

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
2/23	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	10.01.2023

FORSKRIFT ETTER KONSESJONSLOVEN §7 OM NEDSATT KONSESJONSGRENSE PÅ MAUSUND, SULA OG SØR BURØYA

Forslag til vedtak:

1. Frøya kommune legger forskrift etter konsesjonsloven §7 om nedsatt konsesjonsgrense på Mausund, Sula og Sørburøya i Frøya kommune, Trøndelag ut på høring.

Vedlegg:

Forslag på forskrift etter konsesjonsloven §7 om nedsatt konsesjonsgrense på Mausund, Sula, Sørburøya i Frøya kommune, Trøndelag.

Saksopplysninger:

Det er ikke praktisert å pålegge boplikt ved behandling av konsesjonssaker i Frøya kommune. Bakgrunnen for dette er at de fleste konsesjonssakene har vært på «fastlands-Frøya».

Det har vært en stor utflytning fra Froan. Det er flere som nå arver eiendommer, som velger å benytte boligene til fritidsboliger i stedet for helårsboliger. Dette er ikke en ønsket utvikling, ikke bare for landbruket men også for fiskerisamfunnet og kulturarven i øyrekka. Kommunen anser at den viktigste øya i Froan å bevare bosettingen på, er Sørburøya som sitter sammen med Nordøya. Her er det båtforbindelse, det er en skole, butikk og det er fastboende som bor der hele året.

For at trenden med utflytting ikke skal fortsette, foreslår kommunedirektøren å innføre boplikt for de som kjøper eller overdrar landbrukseieendommer i øyrekka. Slik kan vi stoppe utviklingen av at det kun blir fritidsboliger. Dette kan gjøres ved å vedta forskrift for nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven §7. Kommunedirektøren foreslår at den kun skal gjelde for Mausund, Sula og Sørburøya.

Konsesjonsloven §7.(nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom):

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
 2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
 3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.
- Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid*

eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av første ledd, gjelder ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig etter tredje ledd når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6.

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

Hva menes med boplikt?

Boplikt betyr at noen må bo på eiendommen. Det kan være boplikt på landbrukseiendommer og på andre eiendommer. Boplikten kan være personlig eller upersonlig. Om det er boplikt på en eiendom bestemmes av:

- konsesjonsloven direkte
- forskrift om nedsatt konsesjonsgrense
- vedtak om konsesjon på eiendom

Det er et politisk mål å ha bosetting i hele landet. Boplikten skal være med å sikre dette.

Personlig boplikt betyr at eier må bo der selv. Den personlige boplikten oppfylles ved at den boplikten gjelder, er registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret.

Ved upersonlig boplikt kan andre enn eier bo der. Den upersonlige boplikten oppfylles ved at noen er registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret.

For eiendommer i kommuner med nullgrenseforskrift kan det være boplikt på eiendommer som ellers er unntatt fra det. Formålet med slike forskrifter er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Kommuner med nullgrenseforskrift har bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder. Dersom eiendommen ligger i en kommune med nullgrenseforskrift, kan man sjekke forskriften for å finne ut om den gjelder for eiendommen.

En forskrift om nedsatt konsesjonsgrense kan gjelde følgende eiendommer:

- bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig
- eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig herunder eiendom under oppføring regulert til boligformål
- ubebygd tomt regulert til boligformål

Kommunens forskrift kan fastsettes for ett eller flere av alternativene.

Konsesjonsfriheten kan settes ut av kraft for hele kommunen eller et nærmere definert område. Dette fremkommer i forskriften.

(kilde: <https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/boplikt-info>)

Vurdering:

Det er viktig at beholde helårsboliger i øyrekka vår. Froan er registrert som RAMSAR-område med bakgrunn i fuglelivet. Fuglene holder til der bl.a. på grunn av den gode kystlyngheien som har vokst fram etter en lang kultur med beiting. For å opprettholde beitegrunnlaget må det være noen som er villig til å drive landbruk også i øyrekka. For å kunne drive med landbruk på en god, forsvarlig og fornuftig måte er det også viktig å bo på eiendommen. Dermed må det også være et samfunn på øyene å bo i. Hvis vi ser bort i fra landbruksperspektiv og framhever miljøperspektivet av å drifte kystlynghei, så er det også en viktig kulturarv å ta med videre til senere generasjoner for å beholde et fiskerisamfunnet på øyene. Sjansen er stor for at kulturarven kan forsvinne om ikke folk bor der.

Grunnen til at kommunedirektøren også ønsker å ha med Sula (som ikke har landbruk i dag) og Mausund er for å ha en helhetlig forskrift for hele øyrekka som i dag har fastboende. Det er viktig for Frøya kommune, at

samfunnene ute i øyrekka blir bevart og med det bevares den historiske kystkulturen som Frøya kommune med rette er stolt av.

Forhold til overordna planverk:

Det å opprettholde boplikt på helårsboliger solgt på Sørburøy, Sula og Mausund er i tråd med kommuneplanen 2019 – 2030. Da disse boligene er på områder regulert til boligformål eller LNFR spredt.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester		Møtebok
Møtedato: 10.01.2023	Arkivsaksnr: 20/227	Sak nr: 3/23
Saksbehandler: Thomas Gangstad	Arkivkode: GNR 41/53	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
456/21	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	29.09.2021
3/23	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	10.01.2023

GR 41 BNR 53 BYGGESAK- KLAGE PÅ AVVISNINGSVEDTAK OM ULOVLIGHET AV MINDRE BETYDNING GARASJE OG BOD

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Klager har ikke klagerett på brev utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227. Beslutning om å avstå fra å forfølge ulovligheter fordi overtredelsen er av mindre betydning, er ikke et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Vedlegg:

Saken gjelder

Kommunen mottok 20.10.2021 klage på vedtak med saksnummer AILE/10846 (20/227) datert 29.09.2021 om avvisning av klage på prosessledende avgjørelse om ikke å forfølge en mulig ulovlighet som kommunen vurderte som en «*en overtredelse av mindre betydning*», jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-1, annet ledd.

Klage er innsendt av nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75, som anses å ha klageadgang i saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd, se § 2, første ledd bokstav e) med tilhørende lovkommentarer (note 32).

Vedtaket er et enkeltvedtak og klager er part i saken, jf. fvl. § 28.

Klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl. § 29.

Kommunens myndighet i klagesaker

Det følger av fvl. § 33 at kommunen (underinstansen) skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til, og at kommunen kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.

Det er viktig å merke seg at kommunen (underinstansen) ikke kan endre et vedtak til skade for klager i en klagebehandling, jf. fvl. § 34 tredje ledd. Å gjøre unntak fra denne hovedregelen er det kun Statsforvalteren (klageinstansen) som har kompetanse til.

Videre saksgang

Dersom Hovedutvalg for forvaltning for tekniske og allmenne tjenester (HOAT) tar klagen helt eller delvis til følge er vedtaket endelig, dersom det ikke påklages. Dersom HOAT ikke tar klagen til følge, oversendes klagen til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig behandling.

Tidligere saksgang

Nedenfor følger en kort redegjørelse over tidligere saksgang frem til fremsatt klage i plan- og byggesaksutvalget:

- **03.02.2020:** Kommunen mottar henvendelse fra nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75, om mulig ulovlig oppførte tiltak på eiendom med gnr. 41 bnr. 53.
- **03.09.2020:** Kommunen oversender henvendelse om mulig ulovlig oppførte tiltak, til hjemmelshaver av eiendom med gnr. 41 bnr. 53, som henvendelsen angår.
- **16.10.2020:** Tilsvar på henvendelse fra advokat som representerer hjemmelshaver av eiendom med gnr. 41 bnr. 53.
- **10.11.2020:** Ytterligere fremstilling av saksforhold fra nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75.
- **19.11.2020:** Tilsvar fra nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75, på tilsvar fra advokat som representerer hjemmelshaver av eiendom med gnr. 41 bnr. 53.
- **23.02.2021:** Kommunen utsteder brev med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunen ikke har kapasitet til å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken. Overtredelsen vurderes å være av mindre betydning, og saken vil derfor ikke forfølges videre av kommunen, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Med dette brev avsluttes saken fra kommunens side.
- **01.03.2021:** Kommunen mottar tilsvar på brev med saksnummer 20/237, fra nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75. Nabo mener det er grunnlag for kommunen til å vurdere saken på nytt.
- **29.09.2021:** Kommunen fatter vedtak med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunens avgjørelse om ikke å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken, ikke er et enkeltvedtak, jf. pbl. § 32-1, annet ledd annet punktum. Det stadfestes videre at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises. Det er imidlertid klageadgang på vedtak om at klage avvises.
- **20.10.2021:** Kommunen mottar klage på vedtak med saksnummer 20/227, der klage på innmeldt mulig ulovlighet avvises. Klagen ble opprinnelig feilsendt til Statsforvalteren i Trøndelag, som i brev datert 26.10.2021 oversendte klage til kommunen for realitetsbehandling.

Klagens hovedmomenter

I klage tilsendt kommunen 20.10.2021 klages det på vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, der det stadfestes at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises.

Nedenfor har kommunen fremstilt klagens hovedmomenter:

1. **Kommunens ansvar i ulovlighetssaker:** Bakgrunnen for klagen er å se på om Frøya kommune forvalter sitt ansvar og plikter etter intensjonen som kommunal bygningsmyndighet, da særlig rettet mot pbl. §§ 4, 25-1 og 25-2 (tilsynsplikt), og § 32-1 (plikt til å forfølge ulovligheter). Klager forventer at kommunen har et apparat for tilsyn og annen oppfølging av byggesaker.
 - a. Klager fremhever at plikten til å påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes, og plikten til å forfølge ulovligheter, tilfaller kommunen, jf. pbl. § 1-4, første ledd, se pbl. § 32-1.
 - b. Klager mener det kan virke som at Frøya kommune har manglende rutiner for oppfølging av byggetillatelse fra start til slutt.
 - c. Videre mener klager til at vurderingen av om en overtredelse er av mindre betydning, er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves. Klager skriver at «i forbindelse med min klage til Frøya kommune, der jeg ber på hvilke grunnlag som er vurdert opp mot sentrale bestemmelser i pbl. som oppfyller vilkårene i pbl. § 32-1, andre ledd, er ikke

- opplyst».
- d. Klager mener det må vurderes om «pbl. § 31-1» tilhører kommunens frie skjønn, eller om det er rettsanvendelsesskjønn, «og her er det viktig å se om sakens konkrete fakta faller utenfor eller innenfor bestemmelsen i § 31-1, annen ledd, jf. fvl. §§ 33 og 34.
2. **Mulige ulovlige tiltak på naboeiendommen:** Klager mener det er utført 3 ulovlige tiltak på eiendom med gnr. 41 bnr. 53:
- a. **Tiltak 1 – Tilbygg:** Klager redegjør for at det ble søkt om, og gitt tillatelse til oppføring av tilbygg på eksisterende bygg på 48 m², datert 09.12.2009. Klager mener tiltaket strider mot to forhold:
- i. Faktisk oppført tilbygg er på 70 m², og ikke 48 m², slik det er gitt tillatelse til.
 - ii. Tilbygg er tatt i bruk, og er ikke avsluttet i tråd med pbl. § 21-10 om sluttkontroll og ferdigattest. Klager mener tiltaket er avhengig av ettergodkjenning og innvilget dispensasjon for å kunne tas i bruk.
- b. **Tiltak 2 – Bod:** Det er på eiendommen oppført bod på 25 m² som klager mener strider mot to forhold:
- i. Byggegrense mot naboeiendom. Bod er plassert mindre enn 1 meter fra nabogrense, og vil være søknadspliktig etter pbl. § 29-4.
 - ii. Bod er i strid med kommuneplanens arealdel (KPA). Klager mener eiendommen skal inneha maksimal utnyttelsesgrad på 40 %-BYA, og viser til KPA § 19.2. Denne utnyttelsesgraden mener klager at naboeiendommen overskrider.
- c. **Tiltak 3 – Terrasse:** Klager redegjør videre for at det er oppført en terrasse på eksisterende bygning er søknadspliktig og ikke omsøkt, og strider med to forhold:
- i. Terrassen stikker mer enn 4 meter ut fra bygningens fasadeliv.
 - ii. Terrassen tilfredsstiller ikke byggegrense til nabo, «minst 1,0 m».

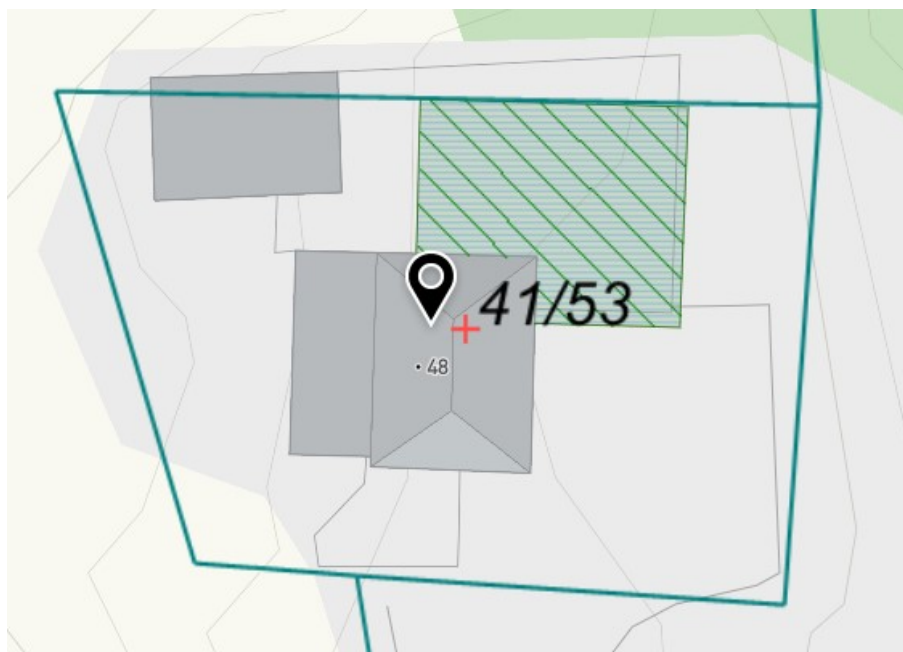
Se vedlegg for fullstendig klage.

Kommunedirektørens vurdering

Vurderingstema i saken er om kommunen finner at klage er begrunnet på en slik måte at vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, der det stadfestes at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises, bør oppheves eller endres.

Kommunen har nedenfor lagt ved et kartbilder av eiendom med gnr. 41 bnr. 53, som klager mener det er utført ulovlige tiltak på:

Kartbilde av eiendom med gnr. 41 bnr. 53.



Flyfoto av eiendom med gnr. 41 bnr. 53.



Avvisningsvedtaket ble fattet med grunnlag i at kommunens avgjørelse om ikke å forfølge innmeldt mulig ulovlighet, ikke er et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Et foreligger ikke klageadgang på prosessledende avgjørelser. Klagen ble dermed avvist.

Hjemmelsgrunnlag for tilsyn

Det fremgår av pbl. § 25-1, første ledd at kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd, jf. pbl. § 25-1, annet ledd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg, og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Utover tilsynsplikten ovenfor, avgjør kommunen i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn, se pbl. § 25-2, første ledd. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, annet ledd.

Hjemmelsgrunnlag for ulovlighetsoppfølging

Det følger av pbl. § 32-1, første ledd at kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Beslutning om å avstå fra å forfølge en ulovlighet er ikke et enkeltvedtak.

Vurderingen av hvilke overtredelser som er av mindre betydning, hører til kommunens

forvaltningsskjønn, se Norsk Lovkommentar note 997 til pbl. § 32-1, annet ledd. Det følger videre av lovkommentaren at etter reglene om tilsyn i lovens kapittel 25 har kommunen visse muligheter til å prioritere hva det skal satses på. Når et ulovlig forhold er avdekket, enten gjennom tilsyn, etter klage, eller på annen måte, har ikke kommunen lenger adgang til å velge hva som skal følges opp utover det som følger av unntaket her. Kommunens plikt etter første ledd etablerer ikke rettskrav for noen på oppfølging. En konsekvens av dette er at kommunens unnlattelse av ikke å følge opp et forhold, ikke er et enkeltvedtak. Kommunens avgjørelse etter annet ledd kan dermed ikke påklages, se prp. 45 s. 352.

Klagemomenter i saken

Det er i klage redegjort for at bakgrunnen for klagen er å se på om Frøya kommune forvalter sitt ansvar og plikter etter intensjonen som kommunal bygningsmyndighet, da særlig rettet mot pbl. §§ 4, 25-1 og 25-2 (tilsynsplikt), og § 32-1 (plikt til å forfølge ulovligheter). Klager forventer at kommunen har et apparat for tilsyn og annen oppfølging av byggesaker.

Klager fremhever at plikten til å påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes, og plikten til å forfølge ulovligheter, tilfaller kommunen, jf. pbl. § 1-4, første ledd, se pbl. § 32-1. Klager mener det kan virke som at Frøya kommune har manglende rutiner for oppfølging av byggetillatelse fra start til slutt. Videre mener klager til at vurderingen av om en overtredelse er av mindre betydning, er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves. Klager skriver at «i forbindelse med min klage til Frøya kommune, der jeg ber på hvilke grunnlag som er vurdert opp mot sentrale bestemmelser i pbl. som oppfyller vilkårene i pbl. § 32-1, andre ledd, er ikke opplyst».

Klager mener det må vurderes om «pbl. § 31-1» tilhører kommunens frie skjønn, eller om det er rettsanvendelsesskjønn, «og her er det viktig å se om sakens konkrete fakta faller utenfor eller innenfor bestemmelsen i § 31-1, annet ledd, jf. fvl. §§ 33 og 34.

Klager mener det er utført 3 ulovlige tiltak på eiendom med gnr. 41 bnr. 53:

1. **Tiltak 1 – Tilbygg:** Klager redegjør for at det ble søkt om, og gitt tillatelse til oppføring av tilbygg på eksisterende bygg på 48 m², datert 09.12.2009. Klager mener tiltaket strider mot to forhold:
 - a. Faktisk oppført tilbygg er på 70 m², og ikke 48 m², slik det er gitt tillatelse til.
 - b. Tilbygg er tatt i bruk, og er ikke avsluttet i tråd med pbl. § 21-10 om sluttkontroll og ferdigattest. Klager mener tiltaket er avhengig av ettergodkjenning og innvilget dispensasjon for å kunne tas i bruk.
2. **Tiltak 2 – Bod:** Det er på eiendommen oppført bod på 25 m² som klager mener strider mot to forhold:
 - a. Byggegrense mot naboeiendom. Bod er plassert mindre enn 1 meter fra nabogrense, og vil være søknadspliktig etter pbl. § 29-4.
 - b. Bod er i strid med kommuneplanens arealdel (KPA). Klager mener eiendommen skal inneha maksimal utnyttelsesgrad på 40 %-BYA, og viser til KPA § 19.2. Denne utnyttelsesgraden mener klager at naboeiendommen overskrider.
3. **Tiltak 3 – Terrasse:** Klager redegjør videre for at det er oppført en terrasse på eksisterende bygning er søknadspliktig og ikke omsøkt, og strider med to forhold:
 - a. Terrassen stikker mer enn 4 meter ut fra bygningens fasadeliv.
 - b. Terrassen tilfredsstiller ikke byggegrense til nabo, «minst 1,0 m».

Det er i vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021 redegjort for at kommunens avgjørelse om å avstå fra å forfølge ulovligheten fordi den var ansett for å være av mindre betydning, ikke er et enkeltvedtak, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Det foreligger ingen klageadgang på prosessledende avgjørelser. Klage på kommunens avgjørelse om å avstå fra å forfølge ulovligheten, måtte dermed avvises.

Det er videre redegjort for i avvisningsvedtaket at kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape en rettighet for andre. Inge private rettssubjekter har rettskrav for at kommunen skal forfølge ulovligheter, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 352.

Kommunen redegjør videre for at de ikke har kapasitet til å forfølge enhver mindre overtredelse, og man må derfor prioritere de mer omfattende og alvorlige tilfellene. Dette innebærer at kommunen må prioritere å forfølge forhold hvor det er fare for liv og helse, forhold som kan få samfunnsøkonomiske konsekvenser, forhold hvor det foreligger brann- og rasfare, samt ulovlige tiltak i strandsonen og tiltak som medfører skade på miljøet. Dette er i tråd med kommunen vedtatte ulovlighetsstrategi (sak 20/18). Kommunen skriver i avvisningsvedtaket at de, etter en gjennomgang av saken, har kommet frem til at det ikke foreligger noen av de ovennevnte forhold. Overtredelsen vurderes å være av mindre betydning og saken vil derfor ikke forfølges videre av kommunen, jf. Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.

Det redegjøres videre for at det følger av pbl. § 32-1, annet ledd annet punktum at en beslutning om å avstå fra å forfølge overtredelser etter pbl. § 32-1, ikke er et enkeltvedtak. Dette stadfestes også i forarbeidene, Ot.prp.nr 45 (2007-2008) s. 172 «[.]En beslutning om ikke å forfølge en ulovlighet er ikke et enkeltvedtak.». Klagemulighetene etter plan- og bygningsloven er ikke regulert i loven selv, men pbl. § 1-9 viser til at det er bestemmelsene i forvaltningsloven som gjelder. Etter fvl. § 28 kan enkeltvedtak påklages. Avgjørelser etter pbl. § 32-1 annet ledd er ikke å anse som et enkeltvedtak og det foreligger derfor ikke klageadgang på avgjørelsen. Det følger av forvaltningsloven § 33 andre ledd siste punktum at dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken.

Kommunen kom dermed frem i vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021 at vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, og at klagen dermed må avvises.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Kommunen stiller seg bak de vurderinger som ble foretatt i vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, og viser videre til følgende redegjørelse i Norsk Lovkommentar note 997 til pbl. § 32-1, annet ledd:

«I SOM-2018-4398 uttalte ombudsmannen at kommunenes beslutninger om å forfølge ulovligheter, eller la det være etter § 32-1 første og annet ledd, ikke er enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2. Ombudsmannen mener dette medfører at borgerne da heller ikke har klagerett på slike beslutninger etter forvaltningsloven § 28. En klage på slike beslutninger skal avvises. Et slikt avvisningsvedtak er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 2 tredje ledd. Ved en eventuell klagebehandling av avvisningsvedtaket mener ombudsmannen at fylkesmennenes prøving vil være begrenset til å kontrollere at dette ikke er et enkeltvedtak med klagerett. For å ta stilling til dette mener ombudsmannen det er unødvendig for fylkesmennene å prøve om det foreligger en ulovlighet og om denne eventuelt er av «mindre betydning».

I ombudsmannens sak SOM-2015-8 hadde kommunen unnlatt å forfølge et vann- og avløpsanlegg til 1 360 leiligheter var etablert uten søknad. Ombudsmannen uttalte at ved vurderingen av om en overtredelse er av «mindre betydning», vil sentrale momenter være overtredelsens art og omfang, og avvikets betydning for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal sikre. Videre uttalte ombudsmannen at overtredelsens omfang i seg selv vil kunne være av betydning, men også om overtredelsen kan medføre fare eller ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser.»

I vurderingen av klage på avvisningsvedtak, skal det med andre ord ikke tas til stilling til om det foreligger en ulovlighet, og om denne eventuelt er av mindre betydning. Det tilhører kommunens forvaltningsskjønn å vurdere om overtredelsen anses å være av mindre betydning. Kommunen vil dermed ikke ta stilling til i denne klagesaken om overtredelsen anses å være av en slik art og omfang at den er av mindre betydning, og hvilken betydning overtredelsen har for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal sikre.

Kommunen er av den klare oppfatning at brevet som ble utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunen ikke har kapasitet til å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken, og at overtredelsen var ansett å være av mindre betydning, ikke var et enkeltvedtak med klagerett, jf. pbl. § 32-1, annet ledd annet punktum. Klage på vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, der det stadfestes at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises, tas ikke til følge.

Kommunens samlede vurdering av klage

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at klagen, med de overnevnte klagemomenter, ikke tas til følge. Det har ikke fremkommet nye momenter som tilsier en endret holdning til saken. Klager har ikke klagerett på brev utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227. Beslutning om å avstå fra å forfølge ulovligheter fordi overtredelsen er av mindre betydning, er ikke et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages.

Oppsummering:

Kort oppsummert har kommunen vurdert klagemomentene slik:

- Klager har ikke klagerett på brev utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunen ikke har kapasitet til å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken, og at overtredelsen var ansett å være av mindre betydning. Beslutning om å avstå fra å forfølge ulovligheter fordi overtredelsen er av mindre betydning, er ikke et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages.
- Klage på vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, der det stadfestes at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises, tas ikke til følge.
- Det er heller ikke anført nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken.

Kommunedirektørens konklusjon

Klagen tas ikke til følge. Klager har ikke klagerett på brev utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunen ikke har kapasitet til å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken. Overtredelsen ble vurdert å være av mindre betydning, og saken ble derfor ikke forfulgt videre av kommunen, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Beslutning om å avstå fra å forfølge ulovligheter fordi overtredelsen er av mindre betydning, er ikke et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester		Møtebok
Møtedato: 10.01.2023	Arkivsaksnr: 22/2711	Sak nr: 4/23
Saksbehandler: Thomas Gangstad	Arkivkode: GNR 56/2	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
4/23	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	10.01.2023

GNR 56 BNR 2 KLAGE PÅ VEDTAK OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE FOR VOGNTOG

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Saken gjelder

Kommunen mottok 06.12.2022 klage på vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, om tillatelse til oppføring av garasje for vogntog på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35.

Klagen er innsendt av nabo, som anses å ha klageadgang i saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd, se § 2, første ledd bokstav e) med tilhørende lovkommentarer (note 32).

Vedtaket er et enkeltvedtak og klager er part i saken, jf. fvl. § 28.

Klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl. § 29.

Kommunens myndighet i klagesaker

Det følger av fvl. § 33 at kommunen (underinstansen) skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til, og at kommunen kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.

Det er viktig å merke seg at kommunen (underinstansen) ikke kan endre et vedtak til skade for klager i en klagebehandling, jf. fvl. § 34 tredje ledd. Å gjøre unntak fra denne hovedregelen er det kun Statsforvalteren (klageinstansen) som har kompetanse til.

Videre saksgang

Dersom Hovedutvalg for forvaltning for tekniske og allmenne tjenester (HOAT) tar klagen helt eller delvis til følge er vedtaket endelig, dersom det ikke påklages. Dersom HOAT ikke tar klagen til følge, oversendes klagen til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig behandling.

Tidligere saksgang

Nedenfor følger en kort redegjørelse over tidligere saksgang frem til fremsatt klage i plan- og byggesaksutvalget:

- **04.04.2022:** Kommunen mottar søknad om oppføring av garasje på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35.
- **27.04.2022:** Kommunen mottar nabomerknader fra eiendom med gnr. 56 bnr. 2.
- **30.08.2022:** Kommunen fatter vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9, om tillatelse til oppføring av garasje for vogntog på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35.
- **19.09.2022:** Kommunen mottar klage på vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 fra nabo.

Klagens hovedmomenter

I klage tilsendt kommunen 19.09.2022 klages det på vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 om tillatelse til oppføring av garasje på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35.

Nedenfor har kommunen fremstilt klagens hovedmomenter:

1. **Nabomerknad i saken:** Det vises i klage til nabomerknad som nabo hadde i saken.
 - a. Erklæring: Det er ukjent for klager at det foreligger erklæring til Frøya kommune fra Robert Nilsson. Den fremkommer ikke som en heftelse på eiendom med «bnr. 3» da nabo kjøpte eiendommen av Nilsson. En eventuell rettighet for «bnr. 2» er etter klagers oppfatning ekstingvert.
 - b. Innholdet i erklæringen: Etter hva klager kan se, er erklæringen angitt til å gjelde «driftsbygning» og «uthus». Klager mener det ikke er presisert hvilken bygning den gjelder. Klager mener videre at erklæringen ikke innehar et generelt samtykke for ethvert tiltak, ut fra dens ordlyd. Klager mener at erklæringen sannsynligvis er avgitt i forbindelse med et omsøkt tiltak i 2005.
2. **Forhold 1 – Avstand til nabogrense:** Det påpekes av klager at kommunen legger til grunn det økonomiske kartverket uten å oppgi når dette sist ble oppdatert. Klager mener at kommunen sannsynligvis ikke har innhentet eiendomsgrenser fastsatt av jordskifteretten.
 - a. Klager mener at jordskiftekartet neppe er oppdatert. Klager mener det påfaller kommunen å foreta undersøkelser om faktum, og i dette tilfellet legge til grunn korrekt kart for eiendomsgrensen.
 - b. Klager mener videre at det er vanskelig å forstå søknaden slik at det omsøkte bygget blir oppført 5 meter fra tomtengrensen.
 - c. Klager viser til nabomerknad i saken, og meddeler at det er ukjent for klager at det forelå erklæring fra tidligere eier. Klager er av den oppfatning at denne erklæringen gjelder tidligere søknader for andre bygg.
3. **Forhold 2 – Hva tiltaket omfatter:** Klager er av den oppfatning at det ved søknad må tillegges vekt at utviklingen av stedet har endret karakter ved omfattende parkering av et slikt omfang at den muligens krever tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, som tiltak og/eller oppfylling. Særlig når dette er foretatt før og muligens etter gjeldende kommuneplan. Klager mener det er merkelig at slike forhold ikke vurderes av kommunen.
4. **Forhold 3 – Avløpssituasjonen:** Klager mener det er «vanskelig å se for seg at bruken av utearealet vil bli tilført forurensende stoffer».
5. **Forhold 4 – Krav til reguleringsplan:** Klager mener det er på det rene at kommunen har varslet pålegg om rensing av avløp fra eiendommene som grenser til Skjønghalsvågen. Slikt varsel om pålegg ble første gang gjort i møtet med boligeierne i november 2021, og senere gjentatt per brev. Klager påpeker at endelig vedtak i saken enda ikke er truffet.
 - a. Ved en utbygging av avløpsnett for boliger og fritidsbebyggelse, mener klager at det i alle tilfeller vil være nødvendig med en reguleringsplan. Klager antar videre at en slik reguleringsplan utarbeides som en kommunal plan.

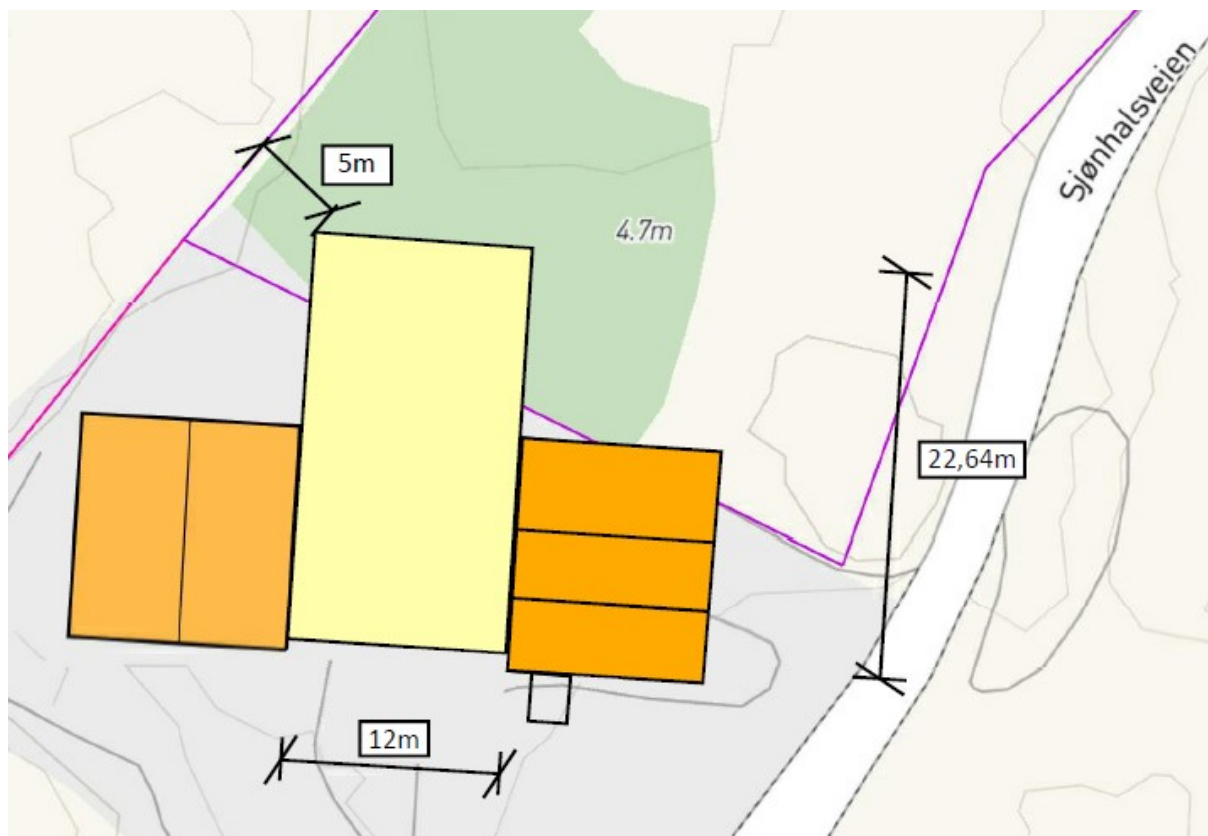
Se vedlegg for fullstendig klage.

Kommunedirektørens vurdering

Vurderingstema i saken er om kommunen finner at klage er begrunnet på en slik måte at vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, om tillatelse til oppføring av garasje for vogntog på eiendom med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35, bør oppheves eller endres.

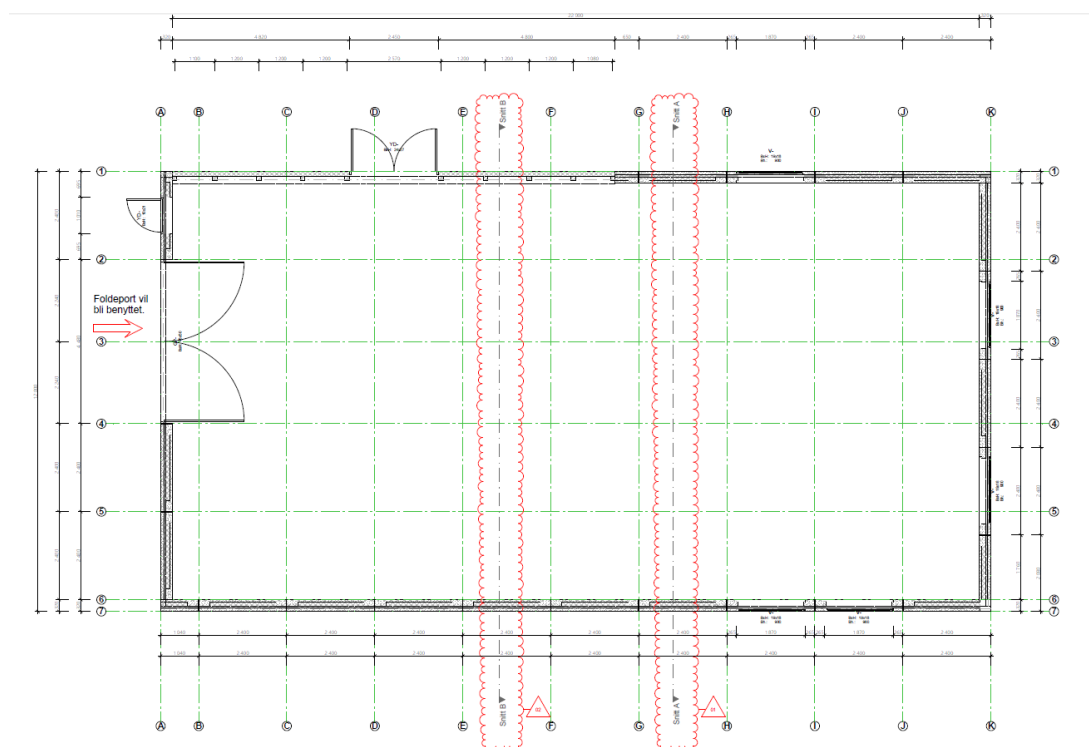
I søknaden er det vedlagt følgende tegninger av tiltaket:

Situasjonsplan som viser plassering av garasje på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35



Flyfoto som viser dagens situasjon forut for omsøkt tiltak



Fasadetegninger av garasjePlantegning av garasje

Tillatelsen ble begrunnet i at det ikke kunne ses at det forelå forhold som er i strid med plan- og bygningslovgivningen. Da er kommunen forpliktet til å innvilge søknaden, jf. pbl. § 21-4, første ledd.

Kommunen vil i det følgende realitetsbehandle innholdet i klagen.

Klagemoment 1 – Nabomerknad i saken, avstand til nabogrense og tinglyst erklæring

Det er i klage vist til nabomerknad som nabo hadde i saken, forut for utstedt vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022. Det redegjøres for av klager at det er ukjent for ham at det foreligger erklæring til Frøya kommune fra Robert Nilsson. Den fremkommer ikke som en heftelse på eiendom med «bnr. 3» da nabo kjøpte eiendommen av Nilsson. En eventuell rettighet for «bnr. 2» er etter klagers oppfatning ekstingvert.

Etter hva klager kan se, er erklæringen angitt til å gjelde «driftsbygning» og «uthus». Klager mener det ikke er presisert hvilken bygning den gjelder. Klager mener videre at erklæringen ikke innehar et

generelt samtykke for ethvert tiltak, ut fra dens ordlyd. Klager mener at erklæringen sannsynligvis er avgitt i forbindelse med et omsøkt tiltak i 2005.

Det påpekes videre av klager at kommunen legger til grunn det økonomiske kartverket uten å oppgi når dette sist ble oppdatert. Klager mener at kommunen sannsynligvis ikke har innhentet eiendomsgrenser fastsatt av jordskifteretten. Klager mener at jordskiftekartet neppe er oppdatert. Klager mener det påfaller kommunen å foreta undersøkelser om faktum, og i dette tilfellet legge til grunn korrekt kart for eiendomsgrensen. Klager mener videre at det er vanskelig å forstå søknaden slik at det omsøkte bygget blir oppført 5 meter fra tomtegrensen. Klager viser til nabomerknad i saken, og meddeler at det er ukjent for klager at det forelå erklæring fra tidligere eier. Klager er av den oppfatning at denne erklæringen gjelder tidligere søknader for andre bygg.

Det er i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, redegjort for at kommunen anser dette forhold som tilstrekkelig besvart. Det er hjemmelshaverne som har ansvar for å kreve retting eller fastsettelse av eiendomsgrenser. Kommunen har sjekket opp grensene i det økonomiske kartlaget, og de har vært uendret siden den tid. Kommunen påpeker videre at en byggetillatelse ikke gir tillatelse ut over det privatrettslige. Dersom garasjen oppføres 5 meter fra nabogrensen, slik oppgitt i situasjonsplan, kan tiltaket godkjennes som omsøkt.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Klager fremhever at vedlagt erklæring om avstand fra nabogrense ikke fremkommer som en heftelse på eiendommen, og at den da ikke kan anses som gyldig. Videre argumenterer klager for at erklæringen ikke gir et generelt samtykke for ethvert tiltak, men til «driftsbygning» eller «uthus» som presisert i erklæringen, og som formodentlig angikk et annet tiltak enn det som er omsøkt i denne saken. Spørsmålet i saken blir om **(1)** vedlagte erklæring kan brukes for omsøkte tiltak, **(2)** om det kreves at slik erklæringen tinglyses på eiendommen, og **(3)** om omsøkte tiltak er avhengig av en slik erklæring for å kunne oppføres.

Spørsmål 1: *Kan vedlagte erklæring brukes for omsøkte tiltak?*

Det argumenteres fra klager at *erklæring om avstand fra nabogrense* datert 16.11.2005 er utformet på en slik måte at den ikke kan anvendes for omsøkte tiltak, og at hensikten med erklæringen var å tillate et annet tiltak enn det som er omsøkt. Kommunen er ikke enig i en slik argumentasjon. Det er naturlig å legge til grunn at erklæringen formodentlig var tiltenkt for et annet tiltak enn det som nå er omsøkt, da erklæringen er fra 2005. Kommunen mener imidlertid at erklæringen er utformet på en slik måte at den også vil ramme nåværende tiltak, da den viser til «driftsbygning – uthus» som bygninger som tillates plassert nærmere nabogrensen til eiendom med gnr. 56 bnr. 3 enn 4 meter.

I denne saken er det søkt om oppføring av en garasje for vogntog. Garasje og uthus innehar samme bygningstypekode i matrikkelen (181). En driftsbygning innehar ingen spesifikk bygningstypekode. Kommunen anser dermed ordlyden «driftsbygning» til å omfavne et bredere utvalg av bygningstyper i områder som ikke er avsatt til arealformål landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, deriblant omsøkte garasje i denne saken.

Det følger av pbl. § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Det følger av forarbeidene til plan- og bygningsloven at det skal mye til før det kan anses som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Eksempelvis kan dette være der det fremgår klart av offentlige registre, dommer, avtaler eller at tiltakshaver ikke har rådighet over eiendommen som søknaden gjelder, se Ot.prp.nr.45 s. 100. Søknad om tiltak skal dermed tas til behandling, med mindre det foreligger helt klare og konkrete holdepunkter for noe annet. Det vil si at en tredjepart uomtvistelig kan dokumentere at

tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin eiendom på denne måten. Det fremheves også i forarbeidene at man ikke må komme i en situasjon hvor bygningsmyndighetene må bruke betydelige ressurser på å undersøke og avgjøre om et tiltak lar seg gjennomføre fordi det fra en tredjepart hevdes at privatrettslige forhold er til hinder for dette.

Kravet til åpenbarhet er strengt, og kommunen kan ikke i denne saken se at erklæringen er utformet på en slik måte at det er åpenbart for kommunen at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter.

Spørsmål 2: *Kreves det at erklæring om avstand til nabogrense tinglyses på eiendommen?*

Det følger av pbl. § 29-4, annet ledd at hvis ikke annet er bestemt i plan, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift, eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Kommunen kan imidlertid godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i annet ledd, når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke til det, jf. pbl. § 29-4, tredje ledd bokstav a). Et skriftlig samtykke gir ikke noe krav til godkjenning. Vurderingen hører til kommunens forvaltningsskjønn, og det kan være andre forhold enn hensynet til naboene som tilsier at kommunen ikke ønsker å fravike lovens hovedregel om minimumsavstand på 4 meter til nabogrense, se Norsk Lovkommentar note 870 til pbl. § 29-4.

Spørsmålet i denne saken er om det er tilstrekkelig for tiltakshaver å vise til skriftlig samtykke som er innhentet fra forrige eier av naboeiendommen, når erklæringen ikke er tinglyst på naboeiendommen. Det er på det rene at *erklæring om avstand til nabogrense* datert 16.11.2005 ikke er tinglyst på naboeiendom med gnr. 56 bnr. 3. Det følger av alminnelig tingsrett at en heftelse må tinglyses på eiendommen for å kunne anses bindende for andre enn avtalepartene. Da eierforholdet på eiendom med gnr. 56 bnr. 3 har endret seg fra 2005 frem til i dag, kan ikke kommunen se at erklæringen kan binde ny eier av naboeiendommen. Tiltakshaver er med andre ord avhengig av skriftlig samtykke fra *dagens eier* på eiendom med gnr. 56 bnr. 3 for at kommunen skal kunne godkjenne plassering av garasje innenfor nabogrensen, jf. pbl. § 29-4, tredje ledd bokstav a).

Spørsmål 3: *Er omsøkte tiltak avhengig av erklæringen for å kunne oppføres?*

Nå som kommunen har kommet frem til at *erklæring om avstand til nabogrense* datert 16.11.2005 ikke kan legges til grunn som skriftlig samtykke for plassering av byggverk innenfor nabogrense, blir spørsmålet om omsøkte tiltak er avhengig av denne erklæringen for å kunne oppføres. Det kan ikke kommunen se at tiltaket er.

Det fremgår av situasjonsplan til søknad om oppføring av garasje for vogntog, at tiltaket skal plasseres 5 meter fra nabogrensen til eiendom med gnr. 56 bnr. 3. Garasjen innehar videre en slik høyde at den skal plasseres minst 4 meter fra nabogrensen, jf. pbl. § 29-4, annet ledd. Selv om eiendomsgrensen i kommunens kartlag mellom eiendommene med gnr. 56 bnr. 3, og gnr. 56 bnr. 35 anses å være «mindre nøyaktig» i matrikkelen, kan ikke kommunen se at det er «åpenbart» i denne saken at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6. Kommunen stiller seg bak redegjørelsen i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022:

«Igangsettingstillatelsen gir ingen tillatelse utover det privatrettslige, om garasjen oppføres fem meter fra nabogrense som oppgitt kan tiltaket godkjennes som omsøkt.»

Hvorvidt eiendomsgrensen mellom eiendommene er riktig fastsatt, er et anliggende mellom hjemmelshaverne. Kommunen har ikke anledning til å trekke andre privatrettslige forhold inn i byggesaksbehandlingen, enn de som er helt åpenbare, jf. pbl. § 21-6. Kommunen kan ikke se at klager uomtvistelig har dokumentert at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin eiendom på den måten som er omsøkt, jf. forarbeidene til plan- og bygningsloven. Bygningsmyndighetene skal heller ikke bruke betydelige ressurser på å undersøke og avgjøre om et tiltak lar seg gjennomføre fordi det ut fra en tredjepart hevdes at privatrettslige forhold er til hinder for det.

I denne saken er det ikke åpenbart for kommunen at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6. Kommunen er dermed forpliktet til å gi tillatelse til tiltaket, jf. pbl. § 21-4, første ledd.

Klagemoment om at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter for plassering av garasje for vogntog på omsøkt sted, tas ikke til følge.

Klagemoment 2 – Hva tiltaket omfatter

Klager er av den oppfatning at det ved søknad må tillegges vekt at utviklingen av stedet har endret karakter ved omfattende parkering av et slikt omfang at den muligens krever tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, som tiltak og/eller oppfylling. Særlig når dette er foretatt før og muligens etter gjeldende kommuneplan. Klager mener det er merkelig at slike forhold ikke vurderes av kommunen.

Det er i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, redegjort for at tiltakshaver har kommet med tilsvar til nabomerknad om det er presisert hva tiltaket omfatter, og at det er orientert nærmere rundt arealformål på området. Kommunen redegjør i vedtaket for at de ikke har noen kommentarer til dette, og vurderer derfor at merknaden fra nabo er tilstrekkelig besvart.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Det er i søknadskjema redegjort for at det søkes om følgende tiltak:

1. Flytting av eksisterende redskapshus/fjøs ca. 5 meter mot øst.
2. Bygging av ny garasje mellom redskapshus/fjøs og eksisterende garasje.

Søknadsskjemaet er videre supplert med tegninger og situasjonsplan som er lagt til grunn for behandlingen av søknaden, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4, tredje ledd bokstav m). Disse er delvis gjengitt ovenfor i dette saksfremlegg. Kommunen kan ikke se at det i denne saken er tvil om hva det er søkt om.

Klager har anført at det ved søknad må tillegges vekt at utviklingen av stedet har endret karakter ved omfattende parkering av et slikt omfang at den muligens krever tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, som tiltak og/eller oppfylling. Særlig når dette er foretatt før og muligens etter gjeldende kommuneplan. Klager mener det er merkelig at slike forhold ikke vurderes av kommunen. Kommunen kan ikke se at det er hold i denne anførselen. Det er ikke opp til kommunen i en aktuell byggesak, å trekke inn mulige ulovlige forhold på eiendommen som ikke har en direkte sammenheng med omsøkte tiltak. Oppfølging av mulige ulovligheter skal følges opp av kommunen gjennom ulovlighetsoppfølging med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 32, og gjøres på selvstendig grunnlag.

Klagemoment om at det er tvil om hva det er søkt om i saken, at kommunen burde trukket inn mulige ulovligheter i byggesaksbehandlingen, og at det må tillegges vekt at utviklingen av stedet har endret karakter, tas ikke til følge.

Klagemoment 3 – Avløpssituasjonen

Klager mener det er «vanskelig å se for seg at bruken av utearealet vil bli tilført forurensende stoffer». Kommunen legger til grunn at klager med overnevnte setning i klagebrev mener at tiltaket vil gi bidra med økt tilførsel av forurensende stoffer.

Det er i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, redegjort for at tiltaket er omsøkt uten innlagt vann- og/eller avløpsordning. En godkjenning av tiltaket vurderes derfor ikke å øke sannsynligheten for pålegg fra kommunen hva angår avløp til bolig og fritidsboliger i området rundt Skjønhalvågen. Det redegjøres videre for i vedtaket at kommunen forholder seg til de opplysninger som ble gitt i søknaden, og at tiltaket er oppgitt at det ikke skal tilknyttes vann- og/eller avløpsordninger.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Kommunen stiller seg bak den redegjørelse som fremkommer av vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, og som er gjengitt ovenfor. Kommunen er forpliktet til å legge til grunn de opplysninger som fremkommer av søknaden om hvorvidt den anses å være i tråd med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 23-1, annet ledd, se SAK10 § 5-4, tredje ledd. Kommunen kan ikke se at søknaden innbefatter tilkobling til vann- og avløpsanlegg, at tiltaket vil berøre allerede eksisterende vann- og avløpsanlegg eller stikkledninger, eller at tiltaket bidrar til økt tilførsel av «forurensende stoffer» på en slik måte at kommunen ikke er forpliktet til å gi tillatelse til tiltaket, jf. pbl. § 21-4, første ledd.

Klagemoment om at bruken av utearealet vil bli tilført forurensende stoffer, tas ikke til følge.

Klagemoment 4 – Krav til reguleringsplan

Klager mener det er på det rene at kommunen har varslet pålegg om rensing av avløp fra eiendommene som grenser til Skjønhalvågen. Slikt varsel om pålegg ble første gang gjort i møtet med boligeierne i november 2021, og senere gjentatt per brev. Klager påpeker at endelig vedtak i saken enda ikke er truffet. Ved en utbygging av avløpsnett for boliger og fritidsbebyggelse, mener klager at det i alle tilfeller vil være nødvendig med en reguleringsplan. Klager antar videre at en slik reguleringsplan utarbeides som en kommunal plan.

Det er i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, redegjort for at tiltakshaver i tilsvarende nabomerknad meddeler at «så vidt ansvarlig søker er i stand til å vurdere, er tiltaket i tråd med den gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) for Frøya kommune». Kommunen har videre redegjort for i vedtak at det ifølge KPA § 37.1 er tillatt med tiltak som omsøkt, og at det per dags dato ikke foreligger krav til reguleringsplan for omsøkte tiltak.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Kommunen stiller seg bak den redegjørelse som fremkommer av vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, og som er gjengitt ovenfor. Eiendommene med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35 er regulert i KPA § 37 til LNF for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Det stilles ingen krav i kommuneplanens arealdel for ytterligere område- eller detaljregulering (pbl. §§ 12-2 og 12-3) for omsøkte tiltak, jf. KPA § 3. Videre har kommunen i vedtak redegjort for at omsøkte tiltak ikke vil berøre vann- og avløpsanlegg.

Klagemoment om at det kreves reguleringsplan forut for utbygging av avløpsnett for boliger og fritidsbebyggelse, tas ikke til følge.

Kommunens samlede vurdering av klage

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at klagen, med de overnevnte klagemomenter, ikke tas til følge. Det har ikke fremkommet nye momenter som tilsier en endret holdning til saken. Kommunen anser fortsatt omsøkte tiltak for å være i tråd med plan- og bygningslovgivningen, og er således forpliktet til å gi tillatelse til tiltaket, jf. pbl. § 21-4, første ledd. Kommunen kan heller ikke se at vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 er beheftet med saksbehandlingsfeil. Det var ikke ansett nødvendig med skriftlig samtykke for plassering av tiltak, da det i søknad er tilstrekkelig redegjort for at garasje vil oppføres utenfor 4 meters-grensen mot eiendom med gnr. 56 bnr. 3, jf. pbl. § 29-4, annet ledd, se tredje ledd bokstav a).

Oppsummering:

Kort oppsummert har kommunen vurdert klagemomentene slik:

- Det er ikke avdekket materielle feil i kommunens vurdering i vedtak BYGG-22/00086-9

datert 30.08.2022 som tilsier at det burde vært gitt avslag på søknad om tiltak i denne byggesaken.

- Det er heller ikke anført nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken.

Kommunedirektørens konklusjon

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022 om tillatelse til oppføring av garasje for vogntog på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35, opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

FRØYA KOMMUNE

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester		Møtebok
Møtedato: 10.01.2023	Arkivsaksnr: 23/11	Sak nr: 5/23
Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug	Arkivkode: 033	Gradering:

Saken skal behandles i følgende utvalg:		
5/23	Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester	10.01.2023

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

- Status utrulling vannmålere
- Brev fra Sivilombudet angående saksbehandlingstider
- Orientering om Stikagranhogs – Trønderskog
- Tarekonsesjonen Storflua
- Informasjon fra virksomhetene

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 23/10

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 13.12.22

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte 13.12.22 godkjennes som framlagt.

Vedlegg:

Protokoll fra møte 13.12.22

FRØYA KOMMUNE

MØTEPROTOKOLL

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester:

Møtested: HASA bygget	Møtedato: 13.12.2022	Møtetid: 13:06 - 14:45	Av utvalgets medlemmer møtte 7 av 7
Fra og med sak:	110/22		
Til og med sak:	121/22		

Faste representanter i Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester i perioden 2019-2023

<u>Sp/Frp</u> Aleksander Søreng. Leder Terje Grytvik Hans Stølan, nestleder	<u>H:</u> Eirik Bjørgan <u>R:</u> Dordi Hammer	<u>Ap:</u> Roger Tvervåg Gunn Heidi Hallaren
---	---	---

Faste representanter med forfall:

<u>Sp/Frp</u> Hans Stølan	<u>H:</u> <u>R:</u>	<u>Ap:</u> Gunn Heidi Hallaren
-------------------------------------	--	--

Vararepresentanter som møtte:

<u>Sp/Frp</u> Stian Pachov	<u>H:</u> <u>R:</u>	<u>Ap:</u> Nils Jørgen Karlsen
--------------------------------------	--	--

Merknader:

1. Utvalget var invitert til offisiell åpning av det nye HASA bygget kl 10.00
2. Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent.

Underskrift:


Aleksander Søreng
Leder


Nils Jørgen Karlsen
Protokollunderskriver


Siv-Tove Skarshaug
Sekretær

HOVEDUTSKRIFT

Utvalg: Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester
Møtedato: 13.12.2022

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr. Innhold
110/22	22/2697 GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.11.22
111/22	22/2720 REFERATSAKER
112/22	18/530 ANDREGANGSBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN HAMARVIKBUKTA - GNR 9 BNR 124 PLANID: 5014201805
113/22	22/1713 PLANINITIATIV FOR UTVIDELSE BYGGTORGET M.M. - NORDFRØYVEIEN 317 OG 330
114/22	22/2037 HØRING - SINTEF OCEAN AS, SØKNAD OM AKVAKULTUR AV MAKROALGER. LOKALITETEN STORFLUA - FRØYA KOMMUNE
115/22	20/2067 SLUTTBEHANDLING - HALSEN RORBUER, GNR 14 BNR 36 (DETALJREGULERINGSPLAN 5014202007)
116/22	20/2444 SLUTTBEHANDLING - BEINSKARDET PANORAMA B19 (DETALJREGULERINGSPLAN 5014202009)
117/22	21/1223 KLAGE PÅ VEDTAK INNTATT I SAK 86/22 - FRADELING AV FRITIDSBOLIG - GNR 4 BNR 35
118/22	22/1876 GNR 17 BNR 7 KLAGE PÅ AVSLAG - ETABLERING AV ADKOMSTVEI
119/22	22/2046 KLAGE PÅ VEDTAK I SAK BYGG-22/00149, GNR 22 BNR 55
120/22	22/2694 MØTEPLAN 1. HALVÅR 2023
121/22	22/2490 ORIENTERING/SPØRRERUNDE

110/22

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTE 15.11.22

Vedtak:

Protokoll fra møte 15.11.22 godkjennes som framlagt.

Enstemmig.

Innstilling:

Protokoll fra møte 15.11.22 godkjennes som framlagt.

111/22

REFERATSAKER

Vedtak:

Referatet tas til orientering.

Enstemmig.

Innstilling:

Referatet tas til orientering.

112/22

**ANDREGANGSBEHANDLING - DETALJREGULERINGSPLAN HAMARVIKBUKTA - GNR 9 BNR 124
PLANID: 5014201805**

Vedtak:

- 1. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne detaljreguleringsplan for Hamarvikbukta (PlanID: 5014201805) som vist på plankart datert 21.04.2021, planbestemmelser datert 30.11.2022 og planbeskrivelse datert 05.11.2021.**
- 2. Planen vedtas mot innsigelse fra sektormyndighet, og unntas dermed rettsvirkning inntil innsigelse er avgjort ved mekling mellom kommunen og aktuelle sektormyndighet, eller av aktuelt departement hvis mekling ikke fører fram, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.**

Vedtatt med 6 mot 1 stemme.

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenesters behandling i møte 13.12.22:

Vedtatt med 6 mot 1 stemme *avgitt av R.*

Innstilling:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Frøya kommune å egengodkjenne detaljreguleringsplan for Hamarvikbukta (PlanID: 5014201805) som vist på plankart datert 21.04.2021, planbestemmelser datert 30.11.2022 og planbeskrivelse datert 05.11.2021.
2. Planen vedtas mot innsigelse fra sektormyndighet, og unntas dermed rettsvirkning inntil innsigelse er avgjort ved mekling mellom kommunen og aktuelle sektormyndighet, eller av aktuelt departement hvis mekling ikke fører fram, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

113/22

PLANINITIATIV FOR UTVIDELSE BYGGTORGET M.M. - NORDFRØYVEIEN 317 OG 330**Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 avvises forespørsel om oppstart av reguleringsplan for Nordfrøyveien 317 og 330.

Enstemmig.

Innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 avvises forespørsel om oppstart av reguleringsplan for Nordfrøyveien 317 og 330.

114/22

**HØRING - SINTEF OCEAN AS, SØKNAD OM AKVAKULTUR AV MAKROALGER.
LOKALITETEN STORFLUA - FRØYA KOMMUNE****Vedtak:**

- Frøya kommune anbefaler at Sintef Ocean AS får tillatelse til å etablere lokalitet ved Storflua, men at anlegget blir flyttet ca. 1000 meter nordøst opp mot Storflua.
- Sameksistens med fiskerinæringen oppfordres (som nevnt i uttalelse fra Fiskarlaget Midt – Norge).
- Opprydding etter 10 års drift.

Enstemmig.

Innstilling:

- Frøya kommune anbefaler at Sintef Ocean AS får tillatelse til å etablere lokalitet ved Storflua, men at anlegget blir flyttet ca. 1000 meter nordøst opp mot Storflua.
- Sameksistens med fiskerinæringen oppfordres (som nevnt i uttalelse fra Fiskarlaget Midt – Norge).
- Opprydding etter 10 års drift.

115/22

**SLUTTBEHANDLING - HALSEN RORBUER, GNR 14 BNR 36
(DETALJREGULERINGSPLAN 5014202007)**

Vedtak:

**I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommunestyre egengodkjenning av detaljreguleringsplanen for Halsen rorbuer (PLANID: 5014202007), som vist på planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 22.09.2022.
Kommunedirektøren skal etter at saken er egengodkjent forsikre seg om at planen blir digitalisert og gjøre evt. mindre rettinger.**

Enstemmig.

Innstilling:

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommunestyre egengodkjenning av detaljreguleringsplanen for Halsen rorbuer (PLANID: 5014202007), som vist på planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart datert 22.09.2022.

Kommunedirektøren skal etter at saken er egengodkjent forsikre seg om at planen blir digitalisert og gjøre evt. mindre rettinger.

116/22

**SLUTTBEHANDLING - BEINSKARDET PANORAMA B19
(DETALJREGULERINGSPLAN 5014202009)**

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommunestyre egengodkjenning av detaljreguleringsplanen for Beinskardet Panorama B19 (PLANID: 5014202009), som vist på planbeskrivelse datert 29.06.2022, planbestemmelser datert 29.06.2022 og plankart datert 10.06.2022.

Kommunedirektøren skal etter at saken er egengodkjent forsikre seg om at planen blir digitalisert og gjøre evt. mindre rettinger.

Enstemmig.

Innstilling:

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-12, vedtar Frøya kommunestyre egengodkjenning av detaljreguleringsplanen for Beinskardet Panorama B19 (PLANID: 5014202009), som vist på planbeskrivelse datert 29.06.2022, planbestemmelser datert 29.06.2022 og plankart datert 10.06.2022.

Kommunedirektøren skal etter at saken er egengodkjent forsikre seg om at planen blir digitalisert og gjøre evt. mindre rettinger.

117/22

KLAGE PÅ VEDTAK INNTATT I SAK 86/22 - FRADELING AV FRITIDSBOLIG - GNR 4 BNR 35

Vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer 21/1223, behandlet av HOAT i sak 86/22 datert 13.09.2022, opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Saken oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Enstemmig.

Innstilling:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer 21/1223, behandlet av HOAT i sak 86/22 datert 13.09.2022, opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Saken oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

118/22

GNR 17 BNR 7 KLAGE PÅ AVSLAG - ETABLERING AV ADKOMSTVEI

Vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer BYGG-22/00006-11 datert 18.03.2022 opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Saken oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Enstemmig.

Innstilling:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer BYGG-22/00006-11 datert 18.03.2022 opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Saken oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

119/22

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK BYGG-22/00149, GNR 22 BNR 55

Vedtak:

**Klagen tas til følge, saken sendes tilbake for ny dispensasjonsbehandling.
Administrasjonen bes utrede om muligheter for midlertidig dispensasjon inntil 2 år.**

Vedtatt med 6 mot 1 stemme

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester behandling i møte 13.12.22:

Følgende forslag til endring i vedtak ble fremmet:

Klagen tas til følge, saken sendes tilbake for ny dispensasjonsbehandling.
Administrasjonen bes utrede om muligheter for midlertidig dispensasjon inntil 2 år.

Vedtatt med 6 mot 1 stemme avgitt av R.

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer BYGG-22/00149-4 datert 29.09.2022, opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Falt med 1 mot 6 stemmer avgitt av *Frp, Sp, Ap og H*.

Innstilling:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer BYGG-22/00149-4 datert 29.09.2022, opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

120/22

MØTEPLAN 1. HALVÅR 2023

Vedtak:

HOAT	10.01	07.02	14.03 TSU	11.04	09.05	13.06 TSU
------	-------	-------	--------------	-------	-------	--------------

Enstemmig.

Innstilling:

HOAT	10.01	07.02	14.03 TSU	11.04	09.05	13.06 TSU
------	-------	-------	--------------	-------	-------	--------------

121/22

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

Leders orientering:

- Vil rose kommunedirektøren for den jobben di har gjort i den tiden som har vært. Mye positiv fra befolkningen.

Kommunedirektørens orientering:

Status virksomhetene.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Maria Strøm

Arkiv: 483

Arkivsaksnr.: 23/5

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

Forskrift etter konsesjonsloven §7 om nedsatt konsesjonsgrense på Mausund, Sula og Sørburøya

Forslag til vedtak:

- 1. Frøya kommune legger forskrift etter konsesjonsloven §7 om nedsatt konsesjonsgrense på Mausund, Sula og Sørburøya i Frøya kommune, Trøndelag ut på høring.**

Vedlegg:

Forslag på forskrift etter konsesjonsloven §7 om nedsatt konsesjonsgrense på Mausund, Sula, Sørburøya i Frøya kommune, Trøndelag.

Saksopplysninger:

Det er ikke praktisert å pålegge boplikt ved behandling av konsesjonssaker i Frøya kommune. Bakgrunnen for dette er at de fleste konsesjonssakene har vært på «fastlands-Frøya».

Det har vært en stor utflytning fra Froan. Det er flere som nå arver eiendommer, som velger å benytte boligene til fritidsboliger i stedet for helårsboliger. Dette er ikke en ønsket utvikling, ikke bare for landbruket men også for fiskerisamfunnet og kulturarven i øyrekka. Kommunen anser at den viktigste øya i Froan å bevare bosettingen på, er Sørburøya som sitter sammen med Nordøya. Her er det båtforbindelse, det er en skole, butikk og det er fastboende som bor der hele året.

For at trenden med utflytting ikke skal fortsette, foreslår kommunedirektøren å innføre boplikt for de som kjøper eller overdrar landbrukseiendommer i øyrekka. Slik kan vi stoppe utviklingen av at det kun blir fritidsboliger. Dette kan gjøres ved å vedta forskrift for nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven §7. Kommunedirektøren foreslår at den kun skal gjelde for Mausund, Sula og Sørburøya.

Konsesjonsloven §7.(nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom):

For eiendom som omfattes av unntaket i § 4 første ledd nr. 2 eller 4, kan Kongen ved forskrift sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 eller 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft for:

- 1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,*

2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
 3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.
- Er det ikke fastsatt i forskrift etter første ledd at konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft, gjelder konsesjonsfriheten for nærstående etter § 5 første ledd nr. 1 bare dersom eieren har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 årene forut for overdragelsen. Til denne eiertiden regnes også den tid andre som faller inn under § 5 første ledd nr. 1 i forhold til erververen har eid eiendommen. Dør eieren før 5-årsfristen er ute, gjelder konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 fullt ut.*

Konsesjonsplikt etter forskrift gitt i medhold av første ledd, gjelder ikke når erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden han eier eiendommen, enten av ham selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig etter tredje ledd når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6.

Fristen for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

Forskrifter etter første ledd kan bare fastsettes etter anmodning fra kommunen, og så langt det anses nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål.

Hva menes med boplikt?

Boplikt betyr at noen må bo på eiendommen. Det kan være boplikt på landbrukseiendommer og på andre eiendommer. Boplikten kan være personlig eller upersonlig. Om det er boplikt på en eiendom bestemmes av:

- konsesjonsloven direkte
- forskrift om nedsatt konsesjongrense
- vedtak om konsesjon på eiendom

Det er et politisk mål å ha bosetting i hele landet. Boplikten skal være med å sikre dette.

Personlig boplikt betyr at eier må bo der selv. Den personlige boplikten oppfylles ved at den boplikten gjelder, er registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret.

Ved upersonlig boplikt kan andre enn eier bo der. Den upersonlige boplikten oppfylles ved at noen er registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret.

For eiendommer i kommuner med nullgrenseforskrift kan det være boplikt på eiendommer som ellers er unntatt fra det. Formålet med slike forskrifter er å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Kommuner med nullgrenseforskrift har bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder. Dersom eiendommen ligger i en kommune med nullgrenseforskrift, kan man sjekke forskriften for å finne ut om den gjelder for eiendommen.

En forskrift om nedsatt konsesjongrense kan gjelde følgende eiendommer:

- bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig

- eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig herunder eiendom under oppføring regulert til boligformål
- ubebygd tomt regulert til boligformål

Kommunens forskrift kan fastsettes for ett eller flere av alternativene.

Konsesjonsfriheten kan settes ut av kraft for hele kommunen eller et nærmere definert område. Dette fremkommer i forskriften.

(kilde: <https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/boplikt-info>)

Vurdering:

Det er viktig at beholde helårsboliger i øyrekka vår. Froan er registrert som RAMSAR-område med bakgrunn i fuglelivet. Fuglene holder til der bl.a. på grunn av den gode kystlyngheien som har vokst fram etter en lang kultur med beiting. For å opprettholde beitegrunnlaget må det være noen som er villig til å drive landbruk også i øyrekka. For å kunne drive med landbruk på en god, forsvarlig og fornuftig måte er det også viktig å bo på eiendommen. Dermed må det også være et samfunn på øyene å bo i. Hvis vi ser bort i fra landbruksperspektiv og framhever miljøperspektivet av å drifte kystlynghei, så er det også en viktig kulturarv å ta med videre til senere generasjoner for å beholde et fiskerisamfunnet på øyene. Sjansen er stor for at kulturarven kan forsvinne om ikke folk bor der.

Grunnen til at kommunedirektøren også ønsker å ha med Sula (som ikke har landbruk i dag) og Mausund er for å ha en helhetlig forskrift for hele øyrekka som i dag har fastboende. Det er viktig for Frøya kommune, at samfunnene ute i øyrekka blir bevart og med det bevarer den historiske kystkulturen som Frøya kommune med rette er stolt av.

Forhold til overordna planverk:

Det å opprettholde boplikt på helårsboliger solgt på Sørburøy, Sula og Mausund er i tråd med kommuneplanen 2019 – 2030. Da disse boligene er på områder regulert til boligformål eller LNFR spredt.

Forskrift etter konsesjonsloven §7 om nedsatt konsesjongrense på Mausund, Sula og Sørburøya i Frøya kommune, Trøndelag.

I

I samsvar med [konsesjonsloven § 7](#) settes konsesjonsfriheten for bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 35 dekar av arealet er fulldyrket, på Mausund, Sula, Nordøy og Sørburøy i Frøya kommune ut av kraft for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål og LNFR spredt.

Forskriften etter nr. 1 omfatter bare Mausund, Sula, Nordøya og Sørburøy hvor det i kommuneplanen er avsatt til bolig og LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

II

Denne forskrift trer i kraft straks.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Thomas Gangstad
Arkivsaksnr.: 20/227

Arkiv: GNR 41/53

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester
Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

GR 41 BNR 53 BYGGESAK - KLAGE PÅ AVVISNINGSVEDTAK OM ULOVLIGHET AV MINDRE BETYDNING

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Klager har ikke klagerett på brev utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227. Beslutning om å avstå fra å forfølge ulovligheter fordi overtredelsen er av mindre betydning, er ikke et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Vedlegg:

Saken gjelder

Kommunen mottok 20.10.2021 klage på vedtak med saksnummer AILE/10846 (20/227) datert 29.09.2021 om avvisning av klage på prosessledende avgjørelse om ikke å forfølge en mulig ulovlighet som kommunen vurderte som en «*en overtredelse av mindre betydning*», jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-1, annet ledd.

Klage er innsendt av nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75, som anses å ha klageadgang i saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd, se § 2, første ledd bokstav e) med tilhørende lovkommentarer (note 32).

Vedtaket er et enkeltvedtak og klager er part i saken, jf. fvl. § 28.

Klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl. § 29.

Kommunens myndighet i klagesaker

Det følger av fvl. § 33 at kommunen (underinstansen) skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til, og at kommunen kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.

Det er viktig å merke seg at kommunen (underinstansen) ikke kan endre et vedtak til skade for klager i en klagebehandling, jf. fvl. § 34 tredje ledd. Å gjøre unntak fra denne hovedregelen er det kun Statsforvalteren (klageinstansen) som har kompetanse til.

Videre saksgang

Dersom Hovedutvalg for forvaltning for tekniske og allmenne tjenester (HOAT) tar klagen helt eller delvis til følge er vedtaket endelig, dersom det ikke påklages. Dersom HOAT ikke tar klagen til følge, oversendes klagen til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig behandling.

Tidligere saksgang

Nedenfor følger en kort redegjørelse over tidligere saksgang frem til fremsatt klage i plan- og byggesaksutvalget:

- **03.02.2020:** Kommunen mottar henvendelse fra nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75, om mulig ulovlig oppførte tiltak på eiendom med gnr. 41 bnr. 53.
- **03.09.2020:** Kommunen oversender henvendelse om mulig ulovlig oppførte tiltak, til hjemmelshaver av eiendom med gnr. 41 bnr. 53, som henvendelsen angår.
- **16.10.2020:** Tilsvar på henvendelse fra advokat som representerer hjemmelshaver av eiendom med gnr. 41 bnr. 53.
- **10.11.2020:** Ytterligere fremstilling av saksforhold fra nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75.
- **19.11.2020:** Tilsvar fra nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75, på tilsvar fra advokat som representerer hjemmelshaver av eiendom med gnr. 41 bnr. 53.
- **23.02.2021:** Kommunen utsteder brev med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunen ikke har kapasitet til å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken. Overtredelsen vurderes å være av mindre betydning, og saken vil derfor ikke forfølges videre av kommunen, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Med dette brev avsluttes saken fra kommunens side.
- **01.03.2021:** Kommunen mottar tilsvar på brev med saksnummer 20/237, fra nabo på eiendom med gnr. 41 bnr. 75. Nabo mener det er grunnlag for kommunen til å vurdere saken på nytt.
- **29.09.2021:** Kommunen fatter vedtak med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunens avgjørelse om ikke å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken, ikke er et enkeltvedtak, jf. pbl. § 32-1, annet ledd annet punktum. Det stadfestes videre at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises. Det er imidlertid klageadgang på vedtak om at klage avvises.
- **20.10.2021:** Kommunen mottar klage på vedtak med saksnummer 20/227, der klage på innmeldt mulig ulovlighet avvises. Klagen ble opprinnelig feilsendt til Statsforvalteren i Trøndelag, som i brev datert 26.10.2021 oversendte klage til kommunen for realitetsbehandling.

Klagens hovedmomenter

I klage tilsendt kommunen 20.10.2021 klages det på vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, der det stadfestes at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises.

Nedenfor har kommunen fremstilt klagens hovedmomenter:

1. **Kommunens ansvar i ulovlighetssaker:** Bakgrunnen for klagen er å se på om Frøya kommune forvalter sitt ansvar og plikter etter intensjonen som kommunal bygningsmyndighet, da særlig rettet mot pbl. §§ 4, 25-1 og 25-2 (tilsynsplikt), og § 32-1 (plikt til å forfølge ulovligheter). Klager forventer at kommunen har et apparat for tilsyn og annen oppfølging av byggesaker.
 - a. Klager fremhever at plikten til å påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes, og plikten til å forfølge ulovligheter, tilfaller kommunen, jf. pbl. § 1-4, første ledd, se pbl. § 32-1.
 - b. Klager mener det kan virke som at Frøya kommune har manglende rutiner for oppfølging av byggetillatelse fra start til slutt.

- c. Videre mener klager til at vurderingen av om en overtredelse er av mindre betydning, er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves. Klager skriver at «i forbindelse med min klage til Frøya kommune, der jeg ber på hvilke grunnlag som er vurdert opp mot sentrale bestemmelser i pbl. som oppfyller vilkårene i pbl. § 32-1, andre ledd, er ikke opplyst».
 - d. Klager mener det må vurderes om «pbl. § 31-1» tilhører kommunens frie skjønn, eller om det er rettsanvendelsesskjønn, «og her er det viktig å se om sakens konkrete fakta faller utenfor eller innenfor bestemmelsen i § 31-1, annen ledd, jf. fvl. §§ 33 og 34.
2. **Mulige ulovlige tiltak på naboeiendommen:** Klager mener det er utført 3 ulovlige tiltak på eiendom med gnr. 41 bnr. 53:
- a. **Tiltak 1 – Tilbygg:** Klager redegjør for at det ble søkt om, og gitt tillatelse til oppføring av tilbygg på eksisterende bygg på 48 m², datert 09.12.2009. Klager mener tiltaket strider mot to forhold:
 - i. Faktisk oppført tilbygg er på 70 m², og ikke 48 m², slik det er gitt tillatelse til.
 - ii. Tilbygg er tatt i bruk, og er ikke avsluttet i tråd med pbl. § 21-10 om sluttkontroll og ferdigattest. Klager mener tiltaket er avhengig av ettergodkjenning og innvilget dispensasjon for å kunne tas i bruk.
 - b. **Tiltak 2 – Bod:** Det er på eiendommen oppført bod på 25 m² som klager mener strider mot to forhold:
 - i. Byggegrense mot naboeiendom. Bod er plassert mindre enn 1 meter fra nabogrense, og vil være søknadspliktig etter pbl. § 29-4.
 - ii. Bod er i strid med kommuneplanens arealdel (KPA). Klager mener eiendommen skal inneha maksimal utnyttelsesgrad på 40 %-BYA, og viser til KPA § 19.2. Denne utnyttelsesgraden mener klager at naboeiendommen overskrider.
 - c. **Tiltak 3 – Terrasse:** Klager redegjør videre for at det er oppført en terrasse på eksisterende bygning er søknadspliktig og ikke omsøkt, og strider med to forhold:
 - i. Terrassen stikker mer enn 4 meter ut fra bygningens fasadeliv.
 - ii. Terrassen tilfredsstiller ikke byggegrense til nabo, «minst 1,0 m».

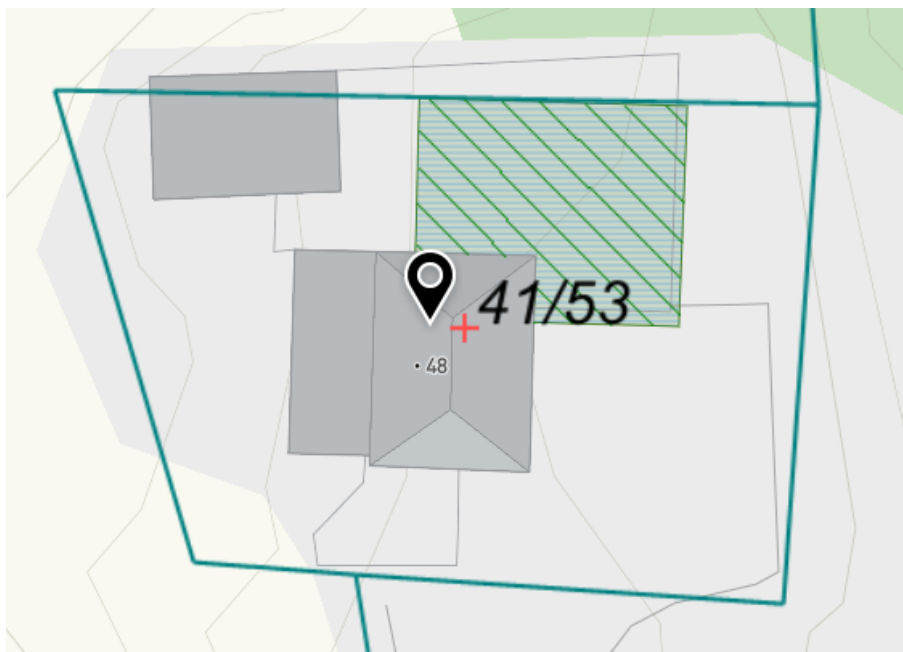
Se vedlegg for fullstendig klage.

Kommunedirektørens vurdering

Vurderingstema i saken er om kommunen finner at klage er begrunnet på en slik måte at vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, der det stadfestes at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises, bør oppheves eller endres.

Kommunen har nedenfor lagt ved et kartbilder av eiendom med gnr. 41 bnr. 53, som klager mener det er utført ulovlige tiltak på:

Kartbilde av eiendom med gnr. 41 bnr. 53.



Flyfoto av eiendom med gnr. 41 bnr. 53.



Avvisningsvedtaket ble fattet med grunnlag i at kommunens avgjørelse om ikke å forfølge innmeldt mulig ulovlighet, ikke er et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Et foreligger ikke klageadgang på prosessledende avgjørelser. Klagen ble dermed avvist.

Hjemmelsgrunnlag for tilsyn

Det fremgår av pbl. § 25-1, første ledd at kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan

avdekke regelbrudd, jf. pbl. § 25-1, annet ledd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg, og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Utover tilsynsplikten ovenfor, avgjør kommunen i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn, se pbl. § 25-2, første ledd. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, annet ledd.

Hjemmelsgrunnlag for ulovlighetsoppfølging

Det følger av pbl. § 32-1, første ledd at kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Beslutning om å avstå fra å forfølge en ulovlighet er ikke et enkeltvedtak.

Vurderingen av hvilke overtredelser som er av mindre betydning, hører til kommunens forvaltningsskjønn, se Norsk Lovkommentar note 997 til pbl. § 32-1, annet ledd. Det følger videre av lovkommentaren at etter reglene om tilsyn i lovens kapittel 25 har kommunen visse muligheter til å prioritere hva det skal satses på. Når et ulovlig forhold er avdekket, enten gjennom tilsyn, etter klage, eller på annen måte, har ikke kommunen lenger adgang til å velge hva som skal følges opp utover det som følger av unntaket her. Kommunens plikt etter første ledd etablerer ikke rettskrav for noen på oppfølging. En konsekvens av dette er at kommunens unnlattelse av ikke å følge opp et forhold, ikke er et enkeltvedtak. Kommunens avgjørelse etter annet ledd kan dermed ikke påklages, se prp. 45 s. 352.

Klagemomenter i saken

Det er i klage redegjort for at bakgrunnen for klagen er å se på om Frøya kommune forvalter sitt ansvar og plikter etter intensjonen som kommunal bygningsmyndighet, da særlig rettet mot pbl. §§ 4, 25-1 og 25-2 (tilsynsplikt), og § 32-1 (plikt til å forfølge ulovligheter). Klager forventer at kommunen har et apparat for tilsyn og annen oppfølging av byggesaker.

Klager fremhever atplikten til å påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes, ogplikten til å forfølge ulovligheter, tilfaller kommunen, jf. pbl. § 1-4, første ledd, se pbl. § 32-1. Klager mener det kan virke som at Frøya kommune har manglende rutiner for oppfølging av byggetillatelse fra start til slutt. Videre mener klager til at vurderingen av om en overtredelse er av mindre betydning, er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves. Klager skriver at «i forbindelse med min klage til Frøya kommune, der jeg ber på hvilke grunnlag som er vurdert opp mot sentrale bestemmelser i pbl. som oppfyller vilkårene i pbl. § 32-1, andre ledd, er ikke opplyst».

Klager mener det må vurderes om «pbl. § 31-1» tilhører kommunens frie skjønn, eller om det er rettsanvendelsesskjønn, «og her er det viktig å se om sakens konkrete fakta faller utenfor eller innenfor bestemmelsen i § 31-1, annen ledd, jf. fvl. §§ 33 og 34.

Klager mener det er utført 3 ulovlige tiltak på eiendom med gnr. 41 bnr. 53:

1. **Tiltak 1 – Tilbygg:** Klager redegjør for at det ble søkt om, og gitt tillatelse til oppføring av tilbygg på eksisterende bygg på 48 m², datert 09.12.2009. Klager mener tiltaket strider mot to forhold:
 - a. Faktisk oppført tilbygg er på 70 m², og ikke 48 m², slik det er gitt tillatelse til.
 - b. Tilbygg er tatt i bruk, og er ikke avsluttet i tråd med pbl. § 21-10 om sluttkontroll og ferdigattest. Klager mener tiltaket er avhengig av ettergodkjenning og innvilget dispensasjon for å kunne tas i bruk.

2. **Tiltak 2 – Bod:** Det er på eiendommen oppført bod på 25 m² som klager mener strider mot to forhold:
 - a. Byggegrense mot naboeiendom. Bod er plassert mindre enn 1 meter fra nabogrense, og vil være søknadspliktig etter pbl. § 29-4.
 - b. Bod er i strid med kommuneplanens arealdel (KPA). Klager mener eiendommen skal inneha maksimal utnyttelsesgrad på 40 %-BYA, og viser til KPA § 19.2. Denne utnyttelsesgraden mener klager at naboeiendommen overskrider.
3. **Tiltak 3 – Terrasse:** Klager redegjør videre for at det er oppført en terrasse på eksisterende bygning er søknadspliktig og ikke omsøkt, og strider med to forhold:
 - a. Terrassen stikker mer enn 4 meter ut fra bygningens fasadeliv.
 - b. Terrassen tilfredsstiller ikke byggegrense til nabo, «minst 1,0 m».

Det er i vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021 redegjort for at kommunens avgjørelse om å avstå fra å forfølge ulovligheten fordi den var ansett for å være av mindre betydning, ikke er et enkeltvedtak, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Det foreligger ingen klageadgang på prosessledende avgjørelser. Klage på kommunens avgjørelse om å avstå fra å forfølge ulovligheten, måtte dermed avvises.

Det er videre redegjort for i avvisningsvedtaket at kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape en rettighet for andre. Inge private rettssubjekter har rettskrav for at kommunen skal forfølge ulovligheter, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 352.

Kommunen redegjør videre for at de ikke har kapasitet til å forfølge enhver mindre overtredelse, og man må derfor prioritere de mer omfattende og alvorlige tilfellene. Dette innebærer at kommunen må prioritere å forfølge forhold hvor det er fare for liv og helse, forhold som kan få samfunnsøkonomiske konsekvenser, forhold hvor det foreligger brann- og rasfare, samt ulovlige tiltak i strandsonen og tiltak som medfører skade på miljøet. Dette er i tråd med kommunen vedtatte ulovlighetsstrategi (sak 20/18). Kommunen skriver i avvisningsvedtaket at de, etter en gjennomgang av saken, har kommet frem til at det ikke foreligger noen av de ovennevnte forhold. Overtredelsen vurderes å være av mindre betydning og saken vil derfor ikke forfølges videre av kommunen, jf. Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.

Det redegjøres videre for at det følger av pbl. § 32-1, annet ledd annet punktum at en beslutning om å avstå fra å forfølge overtredelser etter pbl. § 32-1, ikke er et enkeltvedtak. Dette stadfestes også i forarbeidene, Ot.prp.nr 45 (2007-2008) s. 172 «*[..]En beslutning om ikke å forfølge en ulovlighet er ikke et enkeltvedtak.*». Klagemulighetene etter plan- og bygningsloven er ikke regulert i loven selv, men pbl. § 1-9 viser til at det er bestemmelsene i forvaltningsloven som gjelder. Etter fvl. § 28 kan enkeltvedtak påklages. Avgjørelser etter pbl. § 32-1 annet ledd er ikke å anse som et enkeltvedtak og det foreligger derfor ikke klageadgang på avgjørelsen. Det følger av forvaltningsloven § 33 andre ledd siste punktum at dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken.

Kommunen kom dermed frem i vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021 at vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, og at klagen dermed må avvises.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Kommunen stiller seg bak de vurderinger som ble foretatt i vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, og viser videre til følgende redegjørelse i Norsk Lovkommentar note 997 til pbl. § 32-1, annet ledd:

«I SOM-2018-4398 uttalte ombudsmannen at kommunenes beslutninger om å forfølge ulovligheter, eller la det være etter § 32-1 første og annet ledd, ikke er enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2. Ombudsmannen mener dette medfører at borgerne da heller ikke har klagerett på slike beslutninger etter forvaltningsloven § 28. En klage på slike beslutninger skal avvises. Et slikt avvisningsvedtak er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 2 tredje ledd. Ved en eventuell klagebehandling av avvisningsvedtaket mener ombudsmannen at fylkesmennenes prøving vil være begrenset til å kontrollere at dette ikke er et enkeltvedtak med klagerett. For å ta stilling til dette mener ombudsmannen det er unødvendig for fylkesmennene å prøve om det foreligger en ulovlighet og om denne eventuelt er av «mindre betydning».

I ombudsmannens sak SOM-2015-8 hadde kommunen unnlatt å forfølge et vann- og avløpsanlegg til 1 360 leiligheter var etablert uten søknad. Ombudsmannen uttalte at ved vurderingen av om en overtredelse er av «mindre betydning», vil sentrale momenter være overtredelsens art og omfang, og avvikets betydning for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal sikre. Videre uttalte ombudsmannen at overtredelsens omfang i seg selv vil kunne være av betydning, men også om overtredelsen kan medføre fare eller ulempe for omgivelsene eller allmenne interesser.»

I vurderingen av klage på avvisningsvedtak, skal det med andre ord ikke tas til stilling til om det foreligger en ulovlighet, og om denne eventuelt er av mindre betydning. Det tilhører kommunens forvaltningsskjønn å vurdere om overtredelsen anses å være av mindre betydning. Kommunen vil dermed ikke ta stilling til i denne klagesaken om overtredelsen anses å være av en slik art og omfang at den er av mindre betydning, og hvilken betydning overtredelsen har for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal sikre.

Kommunen er av den klare oppfatning at brevet som ble utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunen ikke har kapasitet til å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken, og at overtredelsen var ansett å være av mindre betydning, ikke var et enkeltvedtak med klagerett, jf. pbl. § 32-1, annet ledd annet punktum. Klage på vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, der det stadfestes at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises, tas ikke til følge.

Kommunens samlede vurdering av klage

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at klagen, med de overnevnte klagemomenter, ikke tas til følge. Det har ikke fremkommet nye momenter som tilsier en endret holdning til saken. Klager har ikke klagerett på brev utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227. Beslutning om å avstå fra å forfølge ulovligheter fordi overtredelsen er av mindre betydning, er ikke et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages.

Oppsummering:

Kort oppsummert har kommunen vurdert klagemomentene slik:

- Klager har ikke klagerett på brev utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunen ikke har kapasitet til å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken, og at overtredelsen var ansett å være av mindre betydning. Beslutning om å avstå fra å forfølge ulovligheter fordi overtredelsen er av mindre betydning, er ikke et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages.
- Klage på vedtak med saksnummer 20/227 datert 29.09.2021, der det stadfestes at det ikke foreligger klageadgang på prosessledende avgjørelser, og at klagen herved avvises, tas ikke til følge.

- Det er heller ikke anført nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken.

Kommunedirektørens konklusjon

Klagen tas ikke til følge. Klager har ikke klagerett på brev utstedt av kommunen 23.02.2021, med saksnummer 20/227, der det stadfestes at kommunen ikke har kapasitet til å forfølge innmeldt mulig ulovlighet i saken. Overtredelsen ble vurdert å være av mindre betydning, og saken ble derfor ikke forfulgt videre av kommunen, jf. pbl. § 32-1, annet ledd. Beslutning om å avstå fra å forfølge ulovligheter fordi overtredelsen er av mindre betydning, er ikke et enkeltvedtak og kan dermed ikke påklages.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Fra: Sjøli, Elisabeth Holand <fntleho@statsforvalteren.no>
Sendt: 26. oktober 2021 14:32
Til: Postmottak
Kopi: bjornarjohansen@ymail.com
Emne: Deres ref: AILE/10846
Vedlegg: Klage på byggesak - ulovlige tiltak på eiendommen Frøya 41 53.PDF; Bilag 1 - 210223 - Frøya kommune - Gnr. 41 Bnr 53 - Svar - RE_ Vedr Sak 20_227 (1).PDF; Bilag 2 - 210228 - Frøya kommune - Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.PDF; Bilag 3 - 210322 - Frøya kommune - Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.PDF; Bilag 4 - 210929 - MELDING OM DELEGERT VEDTAK GNR. 41 BNR 53 - AVVISNING AV KLAGE PÅ PROSESSLEDENDE AVGJØRELSE (2).PDF; Bilag 5_1 - Søknad om garasje - GNR 41 BNR 53.PDF; Bilag 5_2 - Igangsettelse - Svar - GNR 41 BNR 53.PDF; Bilag 6 - Kommunekart - Sijusjonskart - Eiendom 41_54.PDF; 53(8).PDF

Hei,

Statsforvalteren i Trøndelag mottok den 20. oktober 2021 klage fra Bjørnar Johansen over Frøya kommunes avvisningsvedtak av 29. september 2021 i sak AILE/10846.

Klagen er feilsendt til Statsforvalteren. Vi videresender derfor klagen og dens vedlegg til Frøya kommune som riktig mottaker. Kommunen skal gjennomføre forberedende klagebehandling i medhold av forvaltningsloven § 33. Dersom kommunen ikke tar klagen til følge, sender kommunen saken til Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Med vennlig hilsen
Elisabeth Holand Sjøli
seniorrådgiver



Statsforvalteren i Trøndelag
Tröndelagen Staatshoitoje
Telefon: 74 16 80 77
E-post: fntleho@statsforvalteren.no
Web: www.statsforvalteren.no/tl

Klage på byggesak - ulovlige tiltak på eiendommen Frøya 41/53: Klage på byggesak - ulovlige tiltak på eiendommen Frøya 41 53.PDF

Bilag 1 - 210223 - Frøya kommune - Gnr. 41 Bnr 53 - Svar - RE_ Vedr Sak 20_227 (1): Bilag 1 - 210223 - Frøya kommune - Gnr. 41 Bnr 53 - Svar - RE_ Vedr Sak 20_227 (1).PDF

Bilag 2 - 210228 - Frøya kommune - Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd: Bilag 2 - 210228 - Frøya kommune - Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.PDF

Bilag 3 - 210322 - Frøya kommune - Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd: Bilag 3 - 210322 - Frøya kommune - Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.PDF

Bilag 4 - 210929 - MELDING OM DELEGERT VEDTAK GNR. 41 BNR 53 - AVVISNING AV KLAGE PÅ PROSESSLEDENDE AVGJØRELSE (2): Bilag 4 - 210929 - MELDING OM DELEGERT VEDTAK GNR. 41 BNR 53 - AVVISNING AV KLAGE PÅ PROSESSLEDENDE AVGJØRELSE (2).PDF

Bilag 5_1 - Søknad om garasje - GNR 41 BNR 53: Bilag 5_1 - Søknad om garasje - GNR 41 BNR 53.PDF
Bilag 5_2 - Igangsettelse - Svar - GNR 41 BNR 53: Bilag 5_2 - Igangsettelse - Svar - GNR 41 BNR 53.PDF
Bilag 6 - Kommunekart - Sijusjonskart - Eiendom 41_54: Bilag 6 - Kommunekart - Sijusjonskart - Eiendom 41_54.PDF
53: 53(8).PDF

Bjørnar Johansen
Uglavegen 24A
7071 Trondheim

Statsforvalteren i Trøndelag
PB 2600
7734 Steinkjer

Trondheim, 20.10.2021

Klage – Ulovlige tiltak på eiendom 5014-41/53 – Frøya kommune

Bakgrunn:

Bakgrunnen for klagen er å se på om Frøya kommune forvalter sitt ansvar og plikter etter intensjonen som kommunal bygningsmyndighet, og da rettet mot plan- og bygningslovens § 4 og § 25-1 og 25.2 (tilsynsplikt) og § 32-1 (plikt til å forfølge ulovligheter). Her forventes det at kommunen har et apparat for tilsyn og annen oppfølging av byggesaker.

Som eier av naboeiendom 5014-41/75 varslet jeg Frøya kommune den 03.02.2020 om flere ulovligheter på eiendom 5014-41/53.

Frøya kommune besvarte henvendelsen 25.02.2021 (**Bilag 1**) at forholdene/overtredelsene er vurdert som mindre betydning, jf. Plan- og bygningsloven § 32-1, annet ledd.

Den 28.02.2021 oversendte jeg klage der jeg ber om hvilke grunnlag Frøya kommune anser ulovligheten av mindre betydning, og som igjen oppfyller rettsgrunnlaget i § 32-1 annet ledd (**Bilag 2**). Den 22.03.2021 purret jeg min henvendelse med tilleggsopplysninger (**Bilag 3**).

Frøya kommune besvarte henvendelsen den 29.09.2021 med følgende vedtak (**Bilag 4**):

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak jf. pbl. § 32-1 annet ledd, annet punktum. Det foreligger ikke klageadgang på prosessledende avgjørelser. Klagen avvises.

Saksopplysninger:

Ulovlig tiltak på Eiendom: Frøya kommune 5014-41/53:

Tiltak 1: Tilbygg

Det ble søkt og gitt igangsettelse for tilbygg til eksisterende bygg på 48 kvm den 09.12.2009. **(Bilag 5)**

Tiltak strider mot:

- Faktisk oppført tilbygg er på ca 70 kvm og ikke 48 kvm slik det er gitt igangsettelse for.
- Tilbygg er tatt i bruk, og er ikke avsluttet etter pbl. 21-10. Etter plan- og bygningsloven skal byggesaker avsluttes med ferdigattest, og som er et krav.

Her vil det være nødvendig med etterhåndssøknad og samtidig dispensasjon.

Ved søknad om ettergodkjenning vil det være liten sannsynlighet for at ulovligheten blir innvilget.

Tiltak 2: Bod

Det er på eiendommen oppført bod på 25 kvm som strider mot:

- Byggegrense mot naboeiendom. Bod er plassert mindre enn 1 m fra nabogrense, og vil være søknadspliktet etter pbl 29-4. **(Bilag 6)**
- Bod er i strid med kommuneplanens arealdel – Utnyttelsesgrad er 40% BYA, jfr Kommuneplanens arealdel 2018-2030, § 19.2.

Tomteareal:	330 kvm
Tillatt utnyttelse:	132 kvm
Bebygd areal 153+(12,5 (1 parkering))	165,5 kvm

Tiltak er søknadspliktig og ikke omsøkt. Tilfredsstiller ikke avstand til naboeiendom, og krever samtidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, da tiltaket i sin helhet overstiger tillatt utnyttelsesgrad av eiendom.

Tiltak 3: Terrasse

Det er bebygget terrasse til eksisterende bygning, og strider med følgende:

- Terrasse stikker mer enn 4 m ut fra fasaden.
- Terrasse tilfredsstiller ikke byggegrense til nabo, minst 1,0 m.

Tiltak er søknadspliktig og er ikke omsøkt.

Plikten til å påse at plan- og bygningsloven overholdes og plikten til å forfølge ulovligheter Etter plan- og bygningsloven § 1-4 første ledd plikter kommunen å utføre de oppgaver som de har etter plan- og bygningsloven, «herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen».

Plan- og bygningsloven § 32-1 første ledd lyder:

«Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Etter bestemmelsens ordlyd pålegges kommunen en plikt til å forfølge ulovligheter. Det er i loven gjort ett unntak fra denne plikten ved at det i bestemmelsens annet ledd åpnes for at kommunen kan avstå fra å forfølge ulovligheter av mindre betydning. Øvrige ulovligheter skal bringes i lovlig orden.

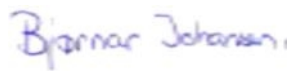
Av Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 172 fremgår det at regelen skal «synliggjøre et særskilt ansvar for å forfølge ulovligheter og bidra til at plan- og bygningsmyndighetene prioriterer ulovlighetsoppfølging». Formålet er å sikre etterlevelse og respekt for regelverket og de hensyn reglene er satt til å beskytte, herunder ivareta borgernes tillit til forvaltningen, jf. ombudsmannens uttalelse 29. september 2015 (SOM-2015-8).

I lys av å sikre etterlevelse og respekt for regelverket og de hensyn reglene er satt til å beskytte, herunder ikke å undergrave sentrale bestemmelser i loven, ivareta borgernes tillitt til forvaltningen, kan det virke som at Frøya kommune har manglende rutiner for oppfølging av byggetillatelse fra start til slutt. (tiltak 1 – tilbygg).

Vurderingen av om en overtredelse er av mindre betydning er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves. I forbindelse med min klage til Frøya kommune, der jeg ber på hvilke grunnlag som er vurdert opp mot sentrale bestemmelser i Pbl. som oppfyller vilkårene i pbl. § 32-1 andre ledd, er ikke opplyst.

Det må vurderes om Pbl. § 31-1 tilhører kommunens frie skjønn eller om det er rettsanvendelsesskjønn, og her er det viktig å se om sakens konkrete fakta faller utenfor eller innenfor bestemmelsen i § 31-1, annen ledd, jf. fvl. §§ 33 og 34.

Vennlig hilsen



Bjørnar Johansen



Bjørnar Johansen

Deres ref.

Vår ref.

Arkivkode

Sted, dato

20/227

GNR 41/53

Sistranda, 23.02.2021

GNR. 41 BNR 53 SVAR -VEDR SAK 20/227

Viser til henvendelsen av 22.februar 2021 ang sak 20/227.

Kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape rettigheter for andre. Ingen private rettssubjekter har rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter jfr. ot.prp.nr.45 82007-2008) s. 352.

Kommunen har ikke kapasitet til å forfølge enhver mindre overtredelse, og man må derfor prioritere de mer omfattende og alvorlige tilfellene. Dette innebærer at kommunen prioriterer å forfølge forhold hvor det er fare for liv og helse, forhold som kan få samfunnsøkonomiske konsekvenser, forhold hvor det foreligger brann- og rasfare, samt ulovlige tiltak i strandsonen og tiltak som medfører skade på miljøet. Dette er i tråd med kommunen vedtatte ulovlighetsstrategi.

Kommunen har ved en gjennomgang av denne saken, kommet til at det ikke foreligger noen av de ovennevnte forhold. Overtredelsen vurderes å være av mindre betydning og saken vil derfor ikke forfølges videre av kommunen, jf. Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.

Saken avsluttes med dette fra kommunens side.

Med hilsen

Frøya kommune

Aimee Leistad

Fagleder Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Adnor Advokat v/ Kjell Heggvoll

Bjørnar Johansen
Uglavegen 24A
7071 Trondheim

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

SVAR: GNR. 41 BNR 53 - SAK 20/227

Viser til deres brev av 23.02.2021 der dere konkluderer med at overtredelsen er av mindre betydning, og dermed avvises etter Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.

Ved utarbeidelse av dagens plan og bygningslov så departementet behov for å forbedre og skjerpe reglene om oppfølging av ulovligheter (Ot.prp.nr.45 (2007.2008 – (5.8 s49)), og derfor skjerpet med å innføre en plikt, jfr. § 32-1 første ledd. Imidlertid er det ikke ment å følge opp ulovligheter av mindre betydning, jfr. § 32-1 annet ledd

Det sentrale spørsmålet her (og som jeg ikke forstår) er på hvilket grunnlag dere anser ulovligheten av mindre betydning, og som igjen oppfyller rettsgrunnlaget i § 32-1 annet ledd.

Viser til tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (sak 14/2837-2) der henvendelsen gjelder Plan- og bygningsloven § 32-1 - adgangen til å unnlate å forfølge overtredelser av mindre betydning. Klageinstansens kompetanse.

Det underliggende spørsmålet er om kommunens vurdering av hva som omfattes av begrepet "mindre betydning" inngår i prøvingen av saken dersom avvisningsvedtaket påklages:

«Avslutningvis vil departementet for ordens skyld påpeke at det er en øvre grense for hva som kan anses som "mindre betydning" etter pbl. § 32-1 andre ledd.

Et relevant moment ved vurderingen av om en overtredelse er av mindre betydning er i hvilken grad den berører sentrale interesser som plan- og bygningsloven skal ivareta. Som et generelt utgangspunkt kan det legges til grunn at jo mer graverende ulovligheten er sett hen til plan- og bygningslovens kjerneområder, desto mindre mulighet vil det være for å anvende unntaket i pbl. § 32-1 andre ledd da det kan bidra til at viktige hensyn i plan- og bygningsloven undergraves.

I praksis innebærer dette at forhold som er i strid med eksempelvis byggeforbudet etter pbl. § 1-8 eller avhengig av dispensasjon enten fra plan eller fra byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, ikke kan anses som overtredelser av mindre betydning.

Adgangen i pbl. § 32-1 andre ledd til å unnlate å forfølge ulovligheter innebærer verken en anledning for kommunen til å angi hva som er ulovlig, eller en mulighet for å definere en lokal grense for hvilke ulovlige forhold som er av mindre betydning. Bestemmelsen gir heller ikke adgang til å unnlate å forfølge ulovlige forhold ut fra en rimelighetsvurdering eller interesseavveining i den konkrete saken.»

Momenter som taler for at det bryter med Plan og Bygningsloven, og ikke kan ansees som av mindre betydning, jfr. pbl. § 32-1 annet ledd

Tilbygg på eiendom 47/53 er ulovlig oppført. Tiltaket er søknadspliktig, og er ikke omsøkt. I tillegg er anneks/bod oppført ulovlig, og har samme alvorshetsgrad.

Sentralt for begge tiltakene er at disse bryter med byggeforbudet, og dermed krever dispensasjon. Det foreligger ikke samtykke for tiltakene fra nabo etter pbl. § 29-4. Videre er frittliggende bygning i strid med forskrift om byggesak (SAK10) § 4-1.

Departementet er klar i sin tolkning, og det gir ikke kommunen anledning til å unnlate å forfølge ulovlige forhold av en slik karakter.

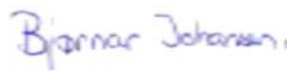
Her foreligger det ikke rettsgrunnlag for å benytte pbl. § 32-1 andre ledd, da tiltakene er søknadspliktig og i tillegg krever dispensasjon fra byggeforbudet i Plan og bygningsloven.

Annet moment er at bygg som er ulovlig tatt i bruk (noe som er et faktum), og uten at det foreligger noen dokumentasjon for at det aktuelle bygget tilfredsstiller kravene, er å anse som fare for liv og helse. Det foreligger her heller ikke rettsgrunnlag for å benytte pbl. § 32-1 andre ledd, da loven krever brukstillatelse.

Avslutningsvis vil det i denne sak være å undergrave Plan og bygningslovens sentrale interesser og allmenn oppfatning med betydningen av loven. Lokal bygningsmyndighet skal etter loven påse at tiltak er i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det må også vurderes som mer graverende når det bryter med byggeforbudet som krever dispensasjon ved omsøkt tiltak.

Min oppfatning er at Frøya kommune har definert sin egen lokale grense for hvilke ulovlige forhold som er av mindre betydning, så lenge en holder seg unna strandsonen. Her mener jeg det er grunnlag for at saken vurderes på nytt, da det blant annet bryter med byggeforbudet.

Hilsen



Bjørnar Johansen

Bjørnar Johansen
Uglavegen 24A
7071 Trondheim

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Trondheim, 22.03.2021

PURRING: GNR. 41 BNR 53 - SAK 20/227

Viser til min klage av 01.03.2021. Etterspør svar eller midlertidig orientering om når svar kan forventes.

Tilleggpunkter som har betydning for at ulovlig forhold, og ikke kan anses av mindre betydning jfr. § 32-1 annet ledd, og heller ikke oppfyller rettsgrunnlaget.

§ 21-9.Bortfall av tillatelse

Igangsettelse for tilbygg ble gitt 09.12.2009, og det er opplyst hvilken gyldighet igangsettelsen har.

Bakgrunnen bak bestemmelsen pbl. § 21-9 er å sikre fremdrift, og samtidig skal tiltakshaver prioritert å sørge for reell fremdrift med sikte på å gjennomføre tiltaket innen rimelig tid. Det er mer enn 11 år siden igangsettelsen ble gitt, og det reageres på at kommunen ikke har vurdert at tiltaket har vært innstilt i mer enn 2 år, og det må sees i sammenheng av pbl. § 21-10. Kommunen skal påse at søknadspliktig arbeid skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket.

Når kan et tiltak sies å ha vært "innstilt i mer enn 2 år"

Det foreligger en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), datert 19.12.18, se sak 18/3451-2

Forarbeidene til plan- og bygningsloven gir begrenset med veiledning med hensyn til å avklare når et tiltak kan sies å være innstilt. Forståelsen av bestemmelsen må derfor også suppleres med reelle hensyn. Etter departementets vurdering må det kunne legges til grunn at tiltak som den generelle hovedregel skal fullføres, dvs. ferdigstilles, innen rimelig tid.

Har tiltaket vært innstilt sammenhengende i mer enn 2 år, er det ingen tvil om at tillatelsen er bortfalt. Departementet understreker for ordens skyld at vurderingen av om tiltaket kan sies å ha vært innstilt, ikke begrenses til de 2 siste årene. Vurderingen kan foretas for hele perioden fra tillatelsen er gitt, jf. også lovens ordlyd.

Det forventes ikke at kommunen er i stand til å påvise konkret at tiltaket har vært innstilt sammenhengende i mer enn 2 år, kan man tenke seg situasjoner hvor tillatelsen likevel har falt bort. Det er de faktiske forholdene som er avgjørende ved vurderingen av om et tiltak kan sies å være innstilt, med den konsekvens at tillatelsen har bortfalt.

Reelle hensyn taler her for at det avgjørende må være at det er reell fremdrift i arbeidene med sikte på å fullføre tiltaket innen rimelig tid. Det må ses henhold til hva det er gitt tillatelse til og omfanget av tiltaket, tiden som er brukt og det faktiske resultat.

Kort oppsummert, dersom det faktiske resultatet eller omfanget av det som er utført er svært lite sammenlignet med tiden som er brukt, foreligger det sannsynlighetsovervekt for at tiltaket i perioden har vært innstilt i mer enn 2 år.

Sekundær vurdering vil bli:

Tiltaket tilbygg er ikke formelt avsluttet, og loven krever at tiltaket skal avsluttes med ferdigattest etter søknad.

I dette tilfelle vil det ikke være mulig å utstede ferdigattest, da tiltaket ikke er i samsvar med igangsettelsen fra 2009.

Ferdigattest foreligger ikke, og loven stiller som krav at tiltaket skal avsluttes etter § 21-10.

Kommunekart.no



Skulle det bli ettersendt søknad om ferdigattest fra tiltakshaver, så vil det ikke være anledning til å godkjenne tiltaket da arbeidet ikke er i trå med tillatelsen og regelverk, og kan ikke anses som bagatellmessige overtredelser. Ei heller ny endringssøknad.

Her vil det være plikt til å sørge for at tiltaket avsluttes etter krav som stilles i pbl.

Midlertidig brukstillatelse

Her viser jeg til tolkningsuttalelse fra departementet, sak 17/1486-2

Spørsmålet er om bruk av bygg uten midlertidig brukstillatelse er en ulovlighet som kommunen er forpliktet til å følge opp.

«Etter både bygningsloven av 1965 og 1924 og plan- og bygningsloven av 1985 og 2008 er det i utgangspunktet ikke tillatt å ta i bruk et bygg før ferdigattest foreligger. Dette utgangspunktet er imidlertid modifisert ved at det under visse forutsetninger er åpnet for å kunne gi midlertidig brukstillatelse[1]. Ferdigattesten markerer imidlertid den formelle avslutningen av byggesaken.

Dersom det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse, vil bruken av bygget være ulovlig. Dette er en ulovlighet som kommunen skal forfølge, jf. pbl. § 32-1 første ledd. Ettersom midlertidig brukstillatelse er et minimumskrav for lovlig å kunne ta i bruk bygget, innebærer dette at beboere må flytte ut frem til slik tillatelse foreligger.»

Bygg uten midlertidig brukstillatelse er et lovbrudd som skal følges opp av kommunen.

Igangsettelse på tilbygg under 50 kvm, men bygger et tilbygg på ca 68 kvm.

Denne sak bærer preg av at det er bevist handling med å søke og godkjenning for tilbygg på eksisterende bygning som på papiret er under 50 kvm, for så igjen unngå oppføring med ansvarsrett i hele byggeprosessen.

Det er viktig vurdering opp mot ulovlighet, og som igjen gir plikt til ulovlighetsoppfølging. Det er gitt uriktige opplysninger og et viktig signal for at søknaden og de opplysninger som foreligger før behandling skal være riktig.

Det er i loven stilt spesielle krav med hensyn til at alle de ulike fagområdene i byggesaken håndteres av kvalifiserte foretak, og er en forutsetning for godkjenning.

Det skal ikke være mulig å unngå krav om ansvarsrett på en slik måte, eller å definere det som mindre alvorlig og unnlatte ulovlighetsoppfølging.

Søknadspliktig tiltak - Tiltak bod/anneks

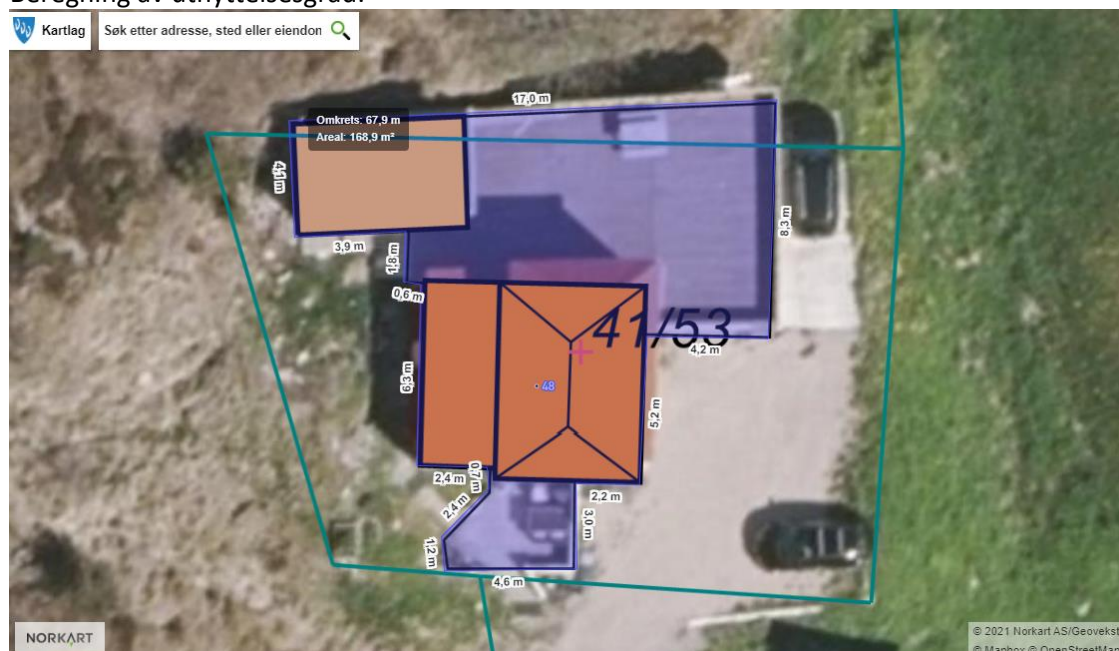
Tiltak er oppført nærmere enn 1 meter fra nabogrense, og krever søknadsbehandling.

Kommuneplanens arealdel – Bestemmelser knyttet til arealformål

Vesentlig moment som må vurderes er at samlet byggetiltak på eiendom 41/53 kommer i konflikt av utnyttelsesgraden som er fastsatt, og er ikke tillatt, med mindre det gis dispensasjon.

Tilbygg bod/anneks er tilført eiendommen og er i sin helhet over fastsatt utnyttelse av tomten.

Beregning av utnyttelsesgrad:



Utrekning av utnyttelsesgrad:

Bebygd areal:	169	kvm
Parkering (2 plasser) 2,5*5	12,5	kvm
En plass i garasje		
Totalt	181	kvm

$$\text{Utrekning} \quad \frac{181 * 100}{330} = 55 \%$$

Det er lagt til grunn en utnyttelsesgrad på 40%, som igjen gir at tomten bebygd areal må reduseres med over 49 kvm for å ivareta bestemmelser for arealformål.

Avsluttende kommentarer

Det er utarbeidet og besluttet egen Ulovlighetsoppfølging, Strategi og rutiner for kommunen.

Viktig prinsipp som er oppført i strategien er at kommunen skal følge prinsippet om at det ikke skal være lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Dette prinsippet er viktig å etterleve, da det i motsatt fall kan fremstå som lønnsomt å bygge uten forutgående byggetillatelse.

En slik behandling i kommunen vil ha en viktig allmennpreventiv effekt og sørger for likebehandling av innbyggere.

Det reageres på at kommunen i sak GNR 65/181 har valgt å definere ulovligheten etter pbl. § 32-1, første ledd. Det er ikke i tråd med prinsippet likebehandling.

Avslutningsvis vil jeg påpeke følgende ulovligheter:

Gjennomføring av ulovlighetsoppfølging i Frøya kommune skal skje etter følgende prioriteringer.

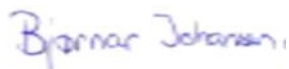
- § 21-9. Bortfall av tillatelse
 - Tiltak tilsier innstilt i mer enn 2 år.
- § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest

Mangler ferdigattest
Manger brukstillatelse

- § 20-3. Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak
 - Uriktige opplysninger, tilbygg er omsøkt etter § 20-2 og riktig skal være § 20-3.
- . Brudd på reguleringsbestemmelser
 - Bestemmelser knyttet til arealformål
 - Konflikt med tillatt utnyttelsesgrad.
 - Bod/anneks er i sin helhet utenfor totalt utnyttelsesgrad.
- § 20-2 Søknadsplikt
 - Bod/anneks er oppført og krever søknad
 - Brudd på reguleringsbestemmelser, krav til utnyttelsesgrad.

Etter en samlet vurdering kan det ikke være etter intensjonen med § 32-1, andre ledd å definere slike ulovligheter som mindre betydning, og heller at det er rettsgrunnlag for det.

Hilsen



Bjørnar Johansen



Bjørnar Johansen

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	AILE/10846	20/227	GNR 41/53	Sistranda, 29.09.2021

GNR. 41 BNR 53 - AVVISNING AV KLAGE PÅ PROSESSLEDENDE AVGJØRELSE

Frøya kommune mottok den 1.mars 2021, med supplerende opplysninger den 23.mars 2021, klage på kommunens avgjørelse om ikke forfølge en mulig ulovlighet, som kommunen vurderte som «en overtredelse av mindre betydning» jf. pbl. §32-1 annet ledd.

Saken er behandlet som sak nr. 456/21 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester.

VEDTAK:

- 1. Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak jf. pbl. § 32-1 annet ledd, annet punktum. Det foreligger ikke klageadgang på prosessledende avgjørelser. Klagen avvises.**

Saksopplysninger:

Kommunen fattet den 23.februar 2021 en prosessledende avgjørelse om å ikke forfølge en ulovlighet, vurdert som en mindre overtredelse jf. pbl. § 32-1.

Kommunen mottok den 1.mars 2021 en henvendelse av hjemmelshaver av eiendom med gnr. 41, bnr. 75, Bjørnar Johansen, der kommunen på ble bedt om å vurdere saken på nytt. Den 23.mars mottok kommunen en ny henvendelse fra Johansen, der han viste til «sin klage av 01.03.21.»

Kommunen vurderer derfor at henvendelse av 1.mars 2021, sammen med ny henvendelse av 23.mars 2021, er å anse som klage på kommunens avgjørelse av 23.februar 2021.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape rettigheter for andre. Ingen private rettssubjekter har rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter jfr. ot.prp.nr.45 82007-2008) s. 352.

Kommunen har ikke kapasitet til å forfølge enhver mindre overtredelse, og man må derfor prioritere de mer omfattende og alvorlige tilfellene. Dette innebærer at kommunen prioriterer å forfølge forhold hvor det er fare for liv og helse, forhold som kan få samfunnsøkonomiske konsekvenser, forhold hvor det foreligger brann- og rasfare, samt ulovlige tiltak i strandsonen og tiltak som medfører skade på miljøet. Dette er i tråd med kommunen vedtatte ulovlighetsstrategi (sak 20/18).

Kommunen har ved en gjennomgang av denne saken, kommet til at det ikke foreligger noen av de ovennevnte forhold. Overtredelsen vurderes å være av mindre betydning og saken vil derfor ikke forfølges videre av kommunen, jf. Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.

Det følger av pbl. § 32-1 annet ledd, andre punktum at en beslutning om å avstå fra å forfølge overtredelser etter pbl. § 32-1, ikke er et enkeltvedtak. Dette stadfestes også i forarbeidene, Ot.prp.nr 45 (2007-2008) s. 172 «[...]En beslutning om ikke å forfølge en ulovlighet er ikke et enkeltvedtak.».

Klagemulighetene etter plan- og bygningsloven er ikke regulert i loven selv, men pbl. § 1-9 viser til at det er bestemmelsene i forvaltningsloven som gjelder. Etter fvl. § 28 kan enkeltvedtak påklages. Avgjørelser etter pbl. § 32-1 annet ledd er ikke å anse som et enkeltvedtak og det foreligger derfor ikke klageadgang på avgjørelsen.

Det følger av forvaltningsloven § 33 andre ledd siste punktum at dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken.

Konklusjon:

Kommunen finner at vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger. Klagen avvises.

Myndighet:

Saken er behandlet som sak nr. 456/21 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester

Ved henvendelser i tilknytning denne sak bes det om at referanse 20/227 benyttes.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende jfr. forvaltningsloven § 29.

Klagen sendes til underinstansen, her kommunen ved Hovedutvalget for tekniske og allmenne tjenester for behandling. Klageinstansen er her Statsforvalteren i Trøndelag.

Rett til innsyn:

Du har rett til innsyn i sakens dokumenter iht. offentlighetslova.
<https://www.froya.kommune.no/tjenester/administrasjon/innsyn/>

Har du spørsmål?

Spørsmål kan rettes til byggesakskontoret. Byggesakskontoret har åpningstid mandager og torsdager kl: 10.00-14.00.

Henvendelser utover denne tiden kan rettes til servicekontoret per tlf. 72 46 32 00 eller e-post: postmottaket@froya.kommune.no.

Med hilsen
Frøya kommune

Aimee Leistad
Fagleder Byggesak

Kitt Julie Hansen
Virksomhetsleder Plan, miljø og forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel	FRØYA KOMMUNE	Mottatt	4.12.2009	Kommunens saksnr.
Arkiv:	41/53	Rnr.:	6628/09	
Saksbeh:	OFA	Jnr.:	09/1958-1	
Kassasjon:		Bevar:		

Til kommune:

Frøya Kom.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Elendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	41	53				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Vikarundel-					
Tiltakets art	☐	Driftsbygning i landbruket				
	☐	Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg				
	☒	Mindre byggearbeid				
	Spesifiser kort tiltakets art					
	Garasje					

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja	☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	-------------------------------	-----------------------------	---	----------------------------	--------------------

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E -
-------------------	--	--------------------

Arealdisponering

Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere			
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			Tillatt grad av utnyttning
	Beregningsregler i reguleringsplan			
	☐ Prosent bebygd areal (% BYA)	☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)		
	☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)	☐ Annet		
Oppmålt tomt	☒ Ja	☐ Nei	Tomteareal	
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4- t)			
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)			
	Bebygd areal (NS 3940)			
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			
	Vis beregning av grad av utnyttning			

Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	1	
m²	46 m²	m²
m²	48 m²	m²

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspennet kraftlinje/kabel l, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Går det priv/off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere				Vedlegg nr 1-

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
		☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	☒ Offentlig vannverk				
	☐ Privat vannverk				
	Annen privat vannforsyning, innlagt vann				
	Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Beskriv				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				
	☐ Ja ☐ Nei				
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	☐ Offentlig avløpsanlegg				
	☒ Privat avløpsanlegg				
	Skal det installeres vannklosett?				
	☐ Ja ☐ Nei				
	Foreligger utslippstillatelse?				
	☐ Ja ☐ Nei				
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				
	☐ Ja ☐ Nei				
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng				

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 1	☐
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og kart	E	1 - 4	☐
Andre vedlegg	J	1 - 1	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiletelefon	Ev. organisasjonsnr.
Geir E. Johansen	91731022		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Harv. v. 6B Tr. heim	7048	Tr. heim	
E-postadresse	☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato	Gjentas med blokkbokstaver		
Geir E. Johansen	GEIR E JOHANSEN		

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Til kommune

Frøya Kom.

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes
kommunen, samtidig som naboer varsles.

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven
av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 41 Bnr. 53 Fester. Seksjonsnr.

Adresse

Postnr. Poststed

Eier/leier

Gw E Johansen

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.☒ Nybygg☐ Anlegg☐ Endring av fasade☐ Riving☐ Skilt☐ Eiendomsdeling eller bortfeste☐ Innhegning mot veg☐ Bruksendring☐ Dispensasjoner

Annet - beskriv

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81☒ Mindre byggearbeid☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		☐
Situasjonsplan	D		☐
Fasadetegninger og snitt	E		☐
Andre vedlegg	J		☐

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Ansvarlig søkers postadresse

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Kommunens adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted

Dato

Underskrift (tiltaks søker eller ansvarlig søker)

Frøya 4/2 09 Gw E Johansen

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr. 41	Bnr. 23	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn
Gnr. 41	Bnr. 23	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse Elin Bergli				Adresse
Stads ing. dahls gt 13				
Postnr. 7015	Poststed Trondheim	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.
☒ Varsel er mottatt				☒ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 41	Bnr. 23	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse Jonstadgrunda 87				Adresse	
Postnr. 7041	Poststed Tiller	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.	
☒ Varsel er mottatt				☒ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket	

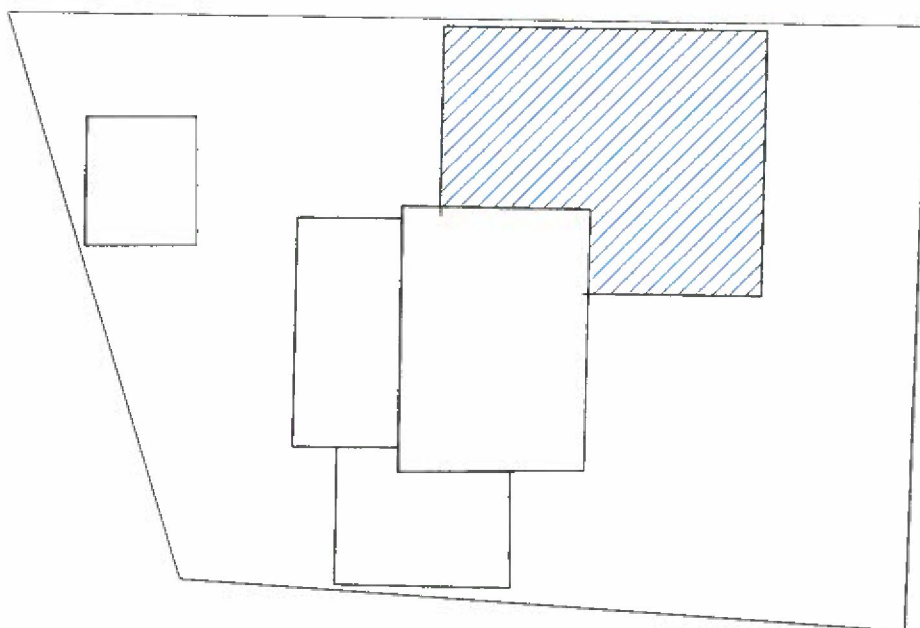
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



Jeg Harald Ludvik Johansen eier av 41/7
bekrefter at Geir Erling Johansen eier av
41/53 kan bygge garasje i grensen til 41/7
Garasjen grenser mot nord ~~ikke~~ ~~følgelig~~
Tegning

Harald L. Johansen



 *Omsøkt tilbygg*

Geir Erling Johansen

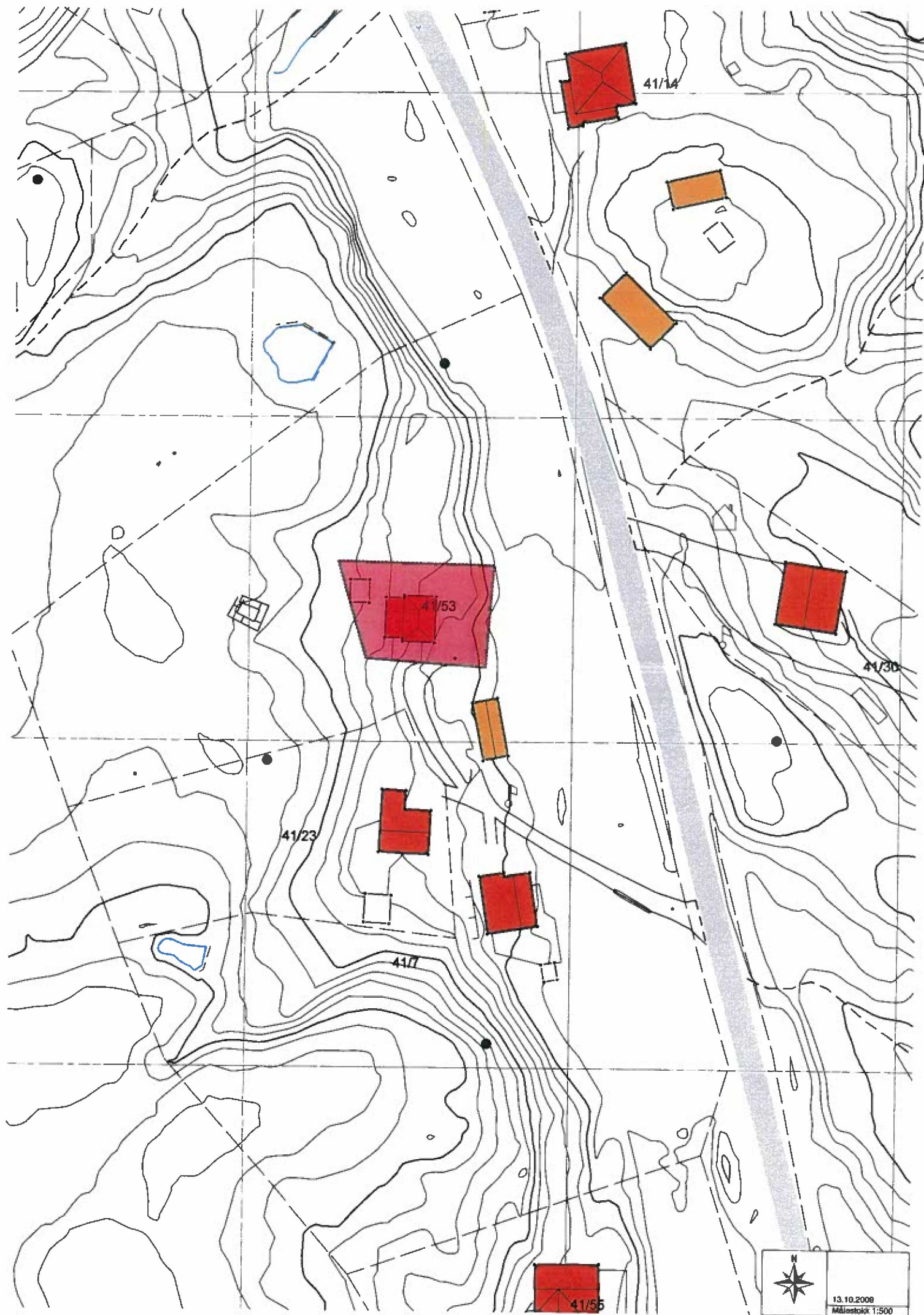
13.11.2009



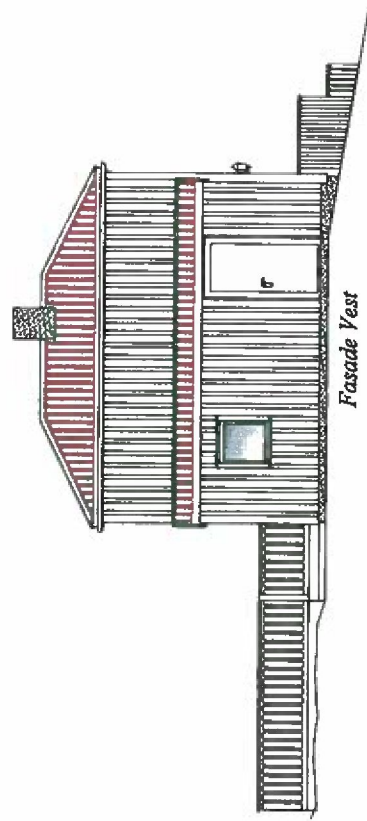
*Eiendommen 41/53
Frøya kommune
Pr. 10.10.2006*

Målestokk 1 : 200

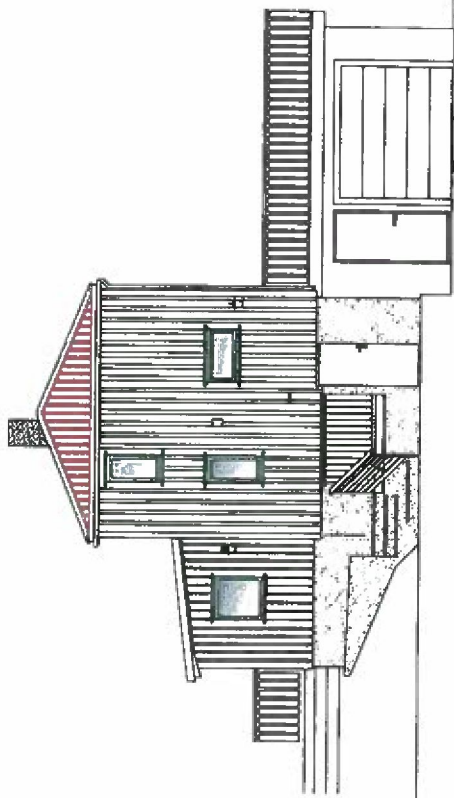
SITUASJONSPLAN



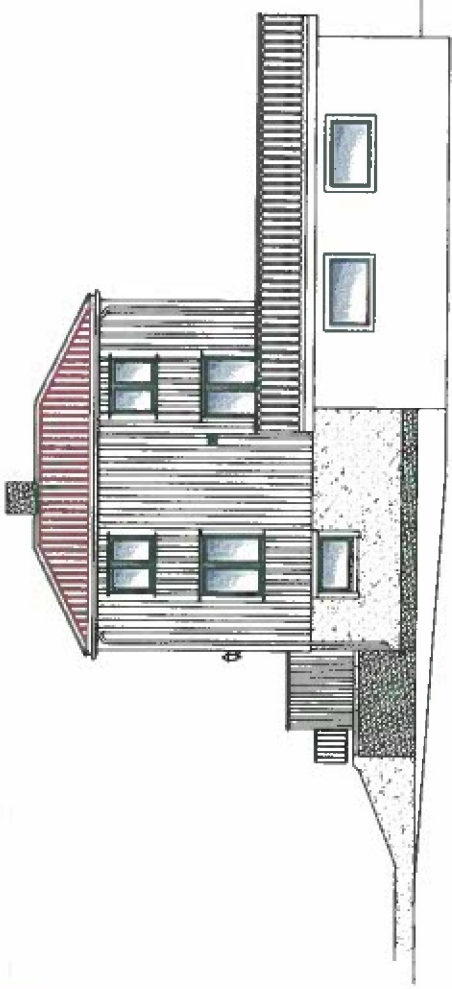
RevNo	Revision notat	Dato	Signatur	Kontroll:



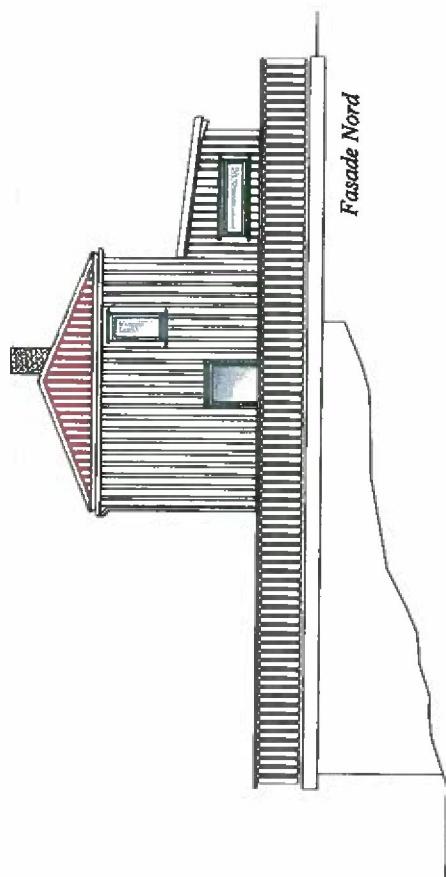
Fasade Vest



Fasade Sør



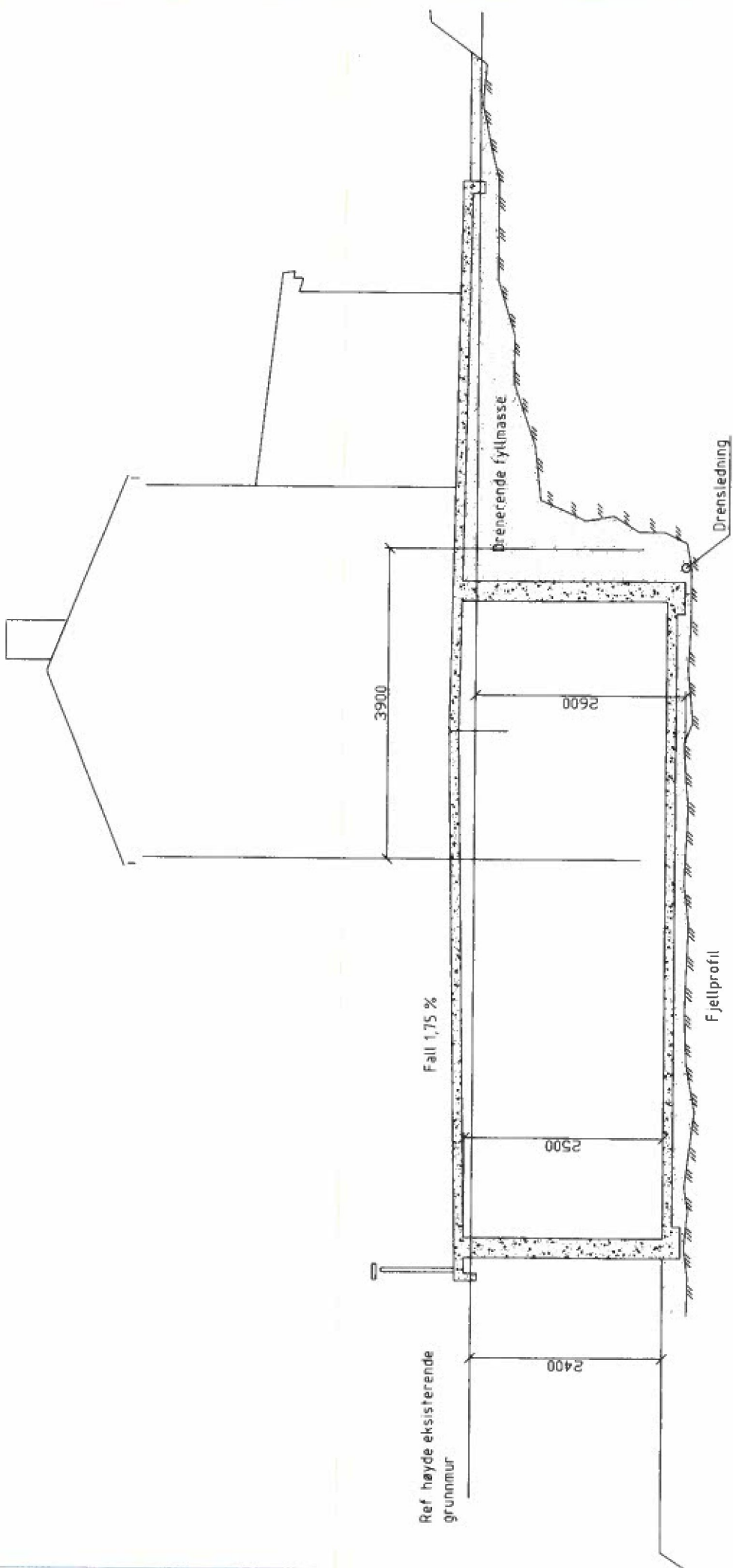
Fasade Øst



Fasade Nord

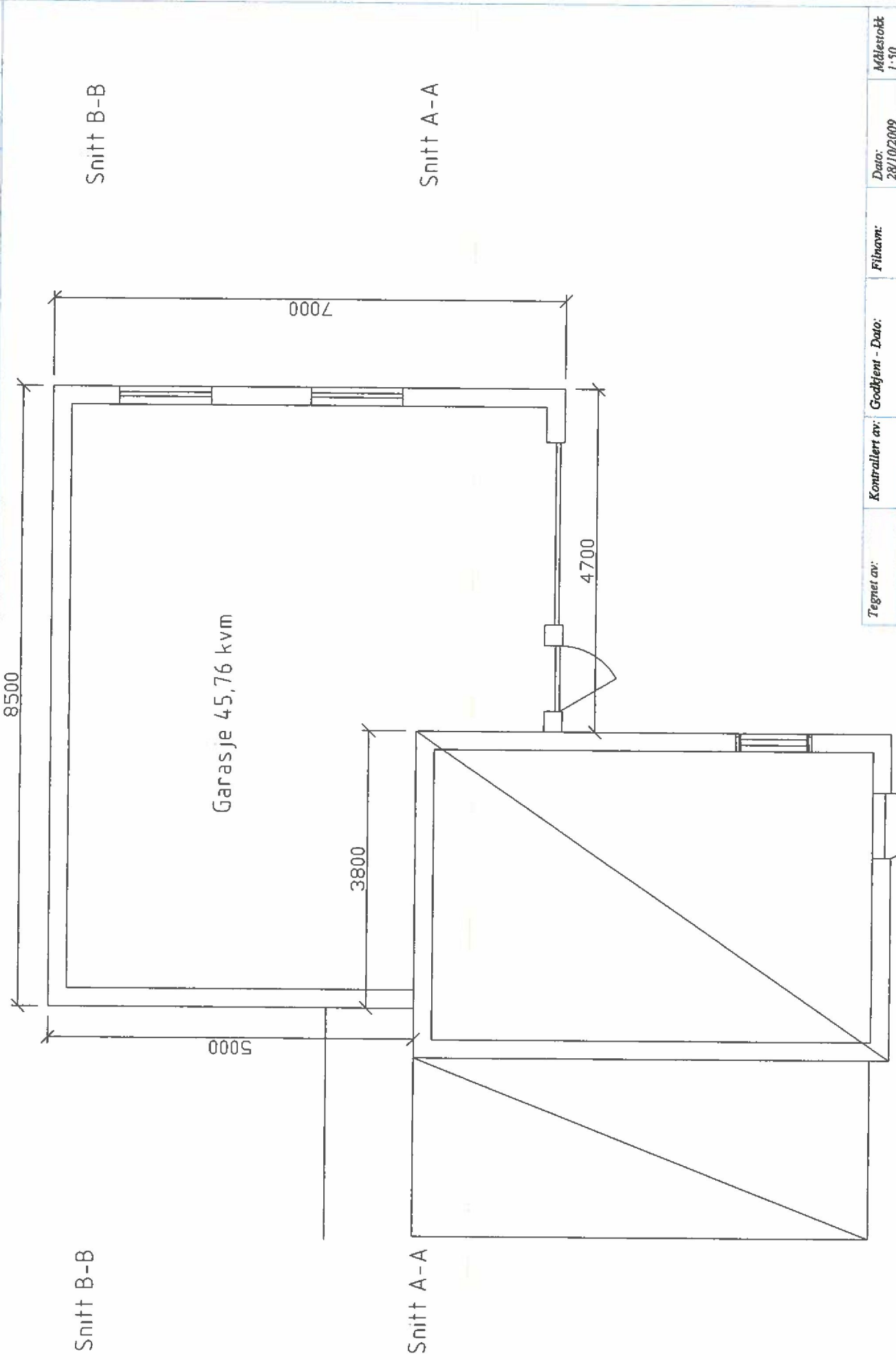
Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent - Dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk
				27/10/2009	1:100
Fasader					
Geir Erling Johansen			Frøya 41-53 Garasje		
			Utgave:		
			0		
			Ark nr.:		
			1/1		

RevNo	Revision notat	Dato	Signatur	Kontroll:



Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent - Dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk
				27/10/2009	1:50
Snitt A-A					
Geir Erling Johansen				Utgave:	Ark nr.:
				0	1/1
Prosjekt 41-53 Garasje					

RevNo	Revision notat	Dato	Signatur	Kontroll:



Tegnet av:	Kontrollert av:	Godkjent - Dato:	Filnavn:	Dato:	Målestokk:
				28/10/2009	1:50
Geir Erling Johansen			Plan Fundament		
			Utgave: 0		
			Ark nr.: 1/1		
			Føroya 41-53 Garasje		

Vår saksbehandler
Otto Falkenberg, 72463264

Vår dato
09.12.2009
Deres dato

Vår referanse
09/1958
Deres referanse

Geir E. Johansen
Stavs v. 6B
-7048 TRONDHEIM
Norge

09/1958-2 6699/09 FETE//OFA
GNR 41/53

Svar på melding

Vi viser til Deres overnevnte melding mottatt 04.12.09

<i>Gjelder:</i>	<i>Tilbygg garasje med terrasse over.</i>
<i>Areal:</i>	<i>Bebygd areal: 48 m²,</i>
<i>Byggested:</i>	<i>gnr 41 bnr 53</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Geir E. Johansen</i>

Naboer er varslet og har samtykket i tiltaket.
Det foreligger erklæring om oppføring av tiltaket i nabogrense.

I henhold til delegert myndighet lages slikt

Vedtak:

Tilbygg garasje inntil eks. boligbygg godkjennes som omsøkt og kan settes igang.

I meldingssaker er tiltakshaver selv ansvarlig for at plan- og bygningslov med forskrifter følges.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

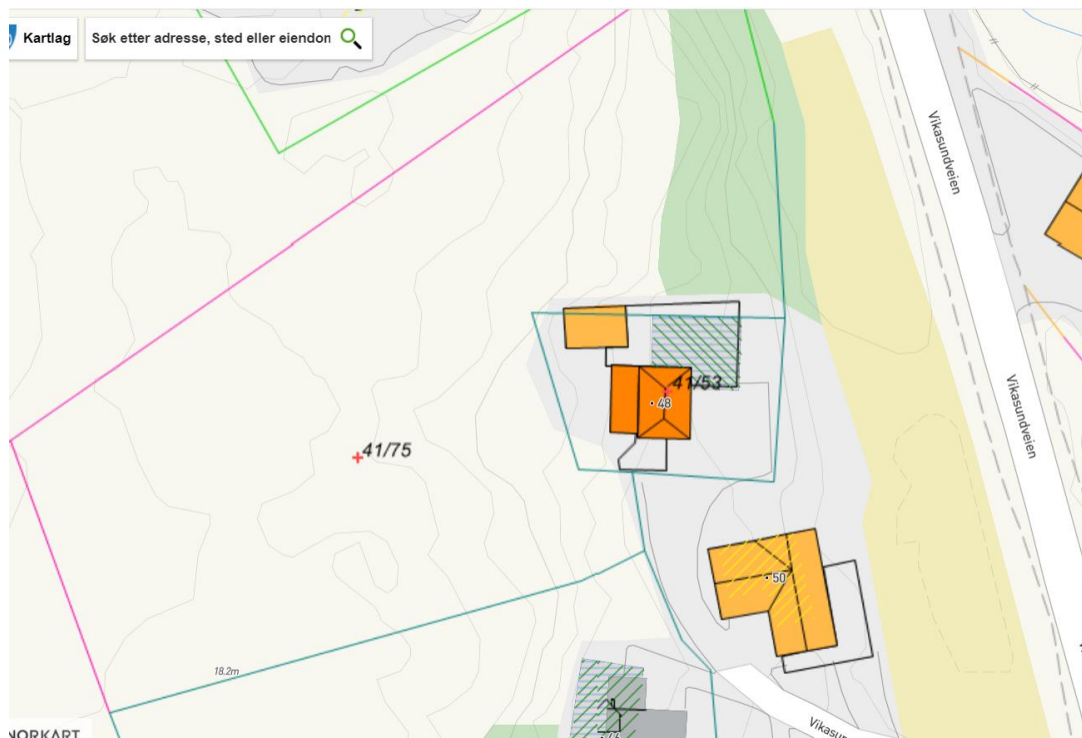
Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet er ferdig

Med vennlig hilsen
for FRØYA KOMMUNE

Otto Falkenberg
Byggesaksbehandler

Eiendom – Frøya kommune: 41/53

Omsøkt tiltak og faktisk utført arbeid



Fra: Bjørnar Johansen[bjornarjohansen@ymail.com]

Sendt: 20.10.2021 21:52:07

Til: Postmottak SFTL

Tittel: Klage - Ulovlige tiltak på eiendom 5014-41/53

Vedlagt følger min klage samt vedlegg.

Hilsen

Bjørnar Johansen



Bjørnar Johansen

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivsaksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	AILE/10846	20/227	GNR 41/53	Sistranda, 29.09.2021

GNR. 41 BNR 53 - AVVISNING AV KLAGE PÅ PROSESSLEDENDE AVGJØRELSE

Frøya kommune mottok den 1.mars 2021, med supplerende opplysninger den 23.mars 2021, klage på kommunens avgjørelse om ikke forfølge en mulig ulovlighet, som kommunen vurderte som «en overtredelse av mindre betydning» jf. pbl. §32-1 annet ledd.

Saken er behandlet som sak nr. 456/21 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester.

VEDTAK:

- 1. Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak jf. pbl. § 32-1 annet ledd, annet punktum. Det foreligger ikke klageadgang på prosessledende avgjørelser. Klagen avvises.**

Saksopplysninger:

Kommunen fattet den 23.februar 2021 en prosessledende avgjørelse om å ikke forfølge en ulovlighet, vurdert som en mindre overtredelse jf. pbl. § 32-1.

Kommunen mottok den 1.mars 2021 en henvendelse av hjemmelshaver av eiendom med gnr. 41, bnr. 75, Bjørnar Johansen, der kommunen på ble bedt om å vurdere saken på nytt. Den 23.mars mottok kommunen en ny henvendelse fra Johansen, der han viste til «sin klage av 01.03.21.»

Kommunen vurderer derfor at henvendelse av 1.mars 2021, sammen med ny henvendelse av 23.mars 2021, er å anse som klage på kommunens avgjørelse av 23.februar 2021.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape rettigheter for andre. Ingen private rettssubjekter har rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter jfr. ot.prp.nr.45 82007-2008) s. 352.

Kommunen har ikke kapasitet til å forfølge enhver mindre overtredelse, og man må derfor prioritere de mer omfattende og alvorlige tilfellene. Dette innebærer at kommunen prioriterer å forfølge forhold hvor det er fare for liv og helse, forhold som kan få samfunnsøkonomiske konsekvenser, forhold hvor det foreligger brann- og rasfare, samt ulovlige tiltak i strandsonen og tiltak som medfører skade på miljøet. Dette er i tråd med kommunen vedtatte ulovlighetsstrategi (sak 20/18).

Kommunen har ved en gjennomgang av denne saken, kommet til at det ikke foreligger noen av de ovennevnte forhold. Overtredelsen vurderes å være av mindre betydning og saken vil derfor ikke forfølges videre av kommunen, jf. Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.

Det følger av pbl. § 32-1 annet ledd, andre punktum at en beslutning om å avstå fra å forfølge overtredelser etter pbl. § 32-1, ikke er et enkeltvedtak. Dette stadfestes også i forarbeidene, Ot.prp.nr 45 (2007-2008) s. 172 «[...]En beslutning om ikke å forfølge en ulovlighet er ikke et enkeltvedtak.».

Klagemulighetene etter plan- og bygningsloven er ikke regulert i loven selv, men pbl. § 1-9 viser til at det er bestemmelsene i forvaltningsloven som gjelder. Etter fvl. § 28 kan enkeltvedtak påklages. Avgjørelser etter pbl. § 32-1 annet ledd er ikke å anse som et enkeltvedtak og det foreligger derfor ikke klageadgang på avgjørelsen.

Det følger av forvaltningsloven § 33 andre ledd siste punktum at dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken.

Konklusjon:

Kommunen finner at vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger. Klagen avvises.

Myndighet:

Saken er behandlet som sak nr. 456/21 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester

Ved henvendelser i tilknytning denne sak bes det om at referanse 20/227 benyttes.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende jfr. forvaltningsloven § 29.

Klagen sendes til underinstansen, her kommunen ved Hovedutvalget for tekniske og allmenne tjenester for behandling. Klageinstansen er her Statsforvalteren i Trøndelag.

Rett til innsyn:

Du har rett til innsyn i sakens dokumenter iht. offentlighetslova.
<https://www.froya.kommune.no/tjenester/administrasjon/innsyn/>

Har du spørsmål?

Spørsmål kan rettes til byggesakskontoret. Byggesakskontoret har åpningstid mandager og torsdager kl: 10.00-14.00.

Henvendelser utover denne tiden kan rettes til servicekontoret per tlf. 72 46 32 00 eller e-post: postmottaket@froya.kommune.no.

Med hilsen
Frøya kommune

Aimee Leistad
Fagleder Byggesak

Kitt Julie Hansen
Virksomhetsleder Plan, miljø og forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Bjørnar Johansen
Uglavegen 24A
7071 Trondheim

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

Trondheim, 22.03.2021

PURRING: GNR. 41 BNR 53 - SAK 20/227

Viser til min klage av 01.03.2021. Etterspør svar eller midlertidig orientering om når svar kan forventes.

Tilleggpunkter som har betydning for at ulovlig forhold, og ikke kan anses av mindre betydning jfr. § 32-1 annet ledd, og heller ikke oppfyller rettsgrunnlaget.

§ 21-9.Bortfall av tillatelse

Igangsettelse for tilbygg ble gitt 09.12.2009, og det er opplyst hvilken gyldighet igangsettelsen har.

Bakgrunnen bak bestemmelsen pbl. § 21-9 er å sikre fremdrift, og samtidig skal tiltakshaver prioritert å sørge for reell fremdrift med sikte på å gjennomføre tiltaket innen rimelig tid. Det er mer enn 11 år siden igangsettelsen ble gitt, og det reageres på at kommunen ikke har vurdert at tiltaket har vært innstilt i mer enn 2 år, og det må sees i sammenheng av pbl. § 21-10. Kommunen skal påse at søknadspliktig arbeid skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket.

Når kan et tiltak sies å ha vært "innstilt i mer enn 2 år"

Det foreligger en tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), datert 19.12.18, se sak 18/3451-2

Forarbeidene til plan- og bygningsloven gir begrenset med veiledning med hensyn til å avklare når et tiltak kan sies å være innstilt. Forståelsen av bestemmelsen må derfor også suppleres med reelle hensyn. Etter departementets vurdering må det kunne legges til grunn at tiltak som den generelle hovedregel skal fullføres, dvs. ferdigstilles, innen rimelig tid.

Har tiltaket vært innstilt sammenhengende i mer enn 2 år, er det ingen tvil om at tillatelsen er bortfalt. Departementet understreker for ordens skyld at vurderingen av om tiltaket kan sies å ha vært innstilt, ikke begrenses til de 2 siste årene. Vurderingen kan foretas for hele perioden fra tillatelsen er gitt, jf. også lovens ordlyd.

Det forventes ikke at kommunen er i stand til å påvise konkret at tiltaket har vært innstilt sammenhengende i mer enn 2 år, kan man tenke seg situasjoner hvor tillatelsen likevel har falt bort. Det er de faktiske forholdene som er avgjørende ved vurderingen av om et tiltak kan sies å være innstilt, med den konsekvens at tillatelsen har bortfalt.

Reelle hensyn taler her for at det avgjørende må være at det er reell fremdrift i arbeidene med sikte på å fullføre tiltaket innen rimelig tid. Det må ses henhold til hva det er gitt tillatelse til og omfanget av tiltaket, tiden som er brukt og det faktiske resultat.

Kort oppsummert, dersom det faktiske resultatet eller omfanget av det som er utført er svært lite sammenlignet med tiden som er brukt, foreligger det sannsynlighetsovervekt for at tiltaket i perioden har vært innstilt i mer enn 2 år.

Primær vurdering vil være om forholdet har gyldig igangsettelse, og i denne sak foreligger det stor sannsynlighetsovervekt for at tillatelsen har dermed bortfalt, og med de konsekvenser det medfører.

Sekundær vurdering vil bli:

§ 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest

Tiltaket tilbygg er ikke formelt avsluttet, og loven krever at tiltaket skal avsluttes med ferdigattest etter søknad.

Samtidig gir kommunen anledning til å utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i samsvar med loven.

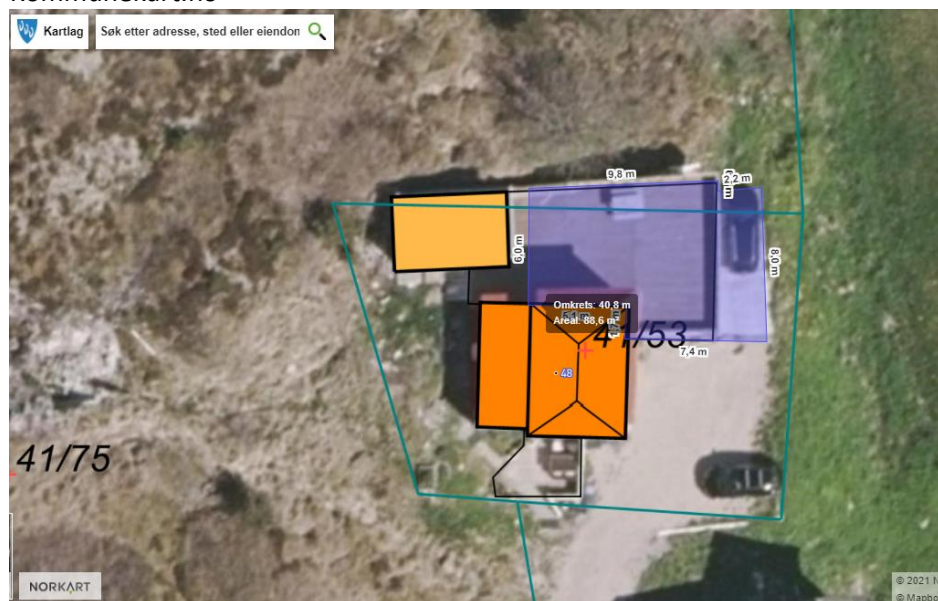
I dette tilfelle vil det ikke være mulig å utstede ferdigattest, da tiltaket ikke er i samsvar med igangsettelsen fra 2009.

Ferdigattest

Ferdigattest foreligger ikke, og loven stiller som krav at tiltaket skal avsluttes etter § 21-10.

Tilbygget er omsøkt med grunnflate opp til 48 kvm, og grunnflata for tilbygget består av støpt såle på ca 88 kvm.

Kommunekart.no



Byggverk tilknyttet tilbygg er målt til ca. 68 kvm.



Skulle det bli ettersendt søknad om ferdigattest fra tiltakshaver, så vil det ikke være anledning til å godkjenne tiltaket da arbeidet ikke er i trå med tillatelsen og regelverk, og kan ikke anses som bagatellmessige overtredelser. Ei heller ny endringssøknad.

Her vil det være plikt til å sørge for at tiltaket avsluttes etter krav som stilles i pbl.

Midlertidig brukstillatelse

Her viser jeg til tolkningsuttalelse fra departementet, sak 17/1486-2

Spørsmålet er om bruk av bygg uten midlertidig brukstillatelse er en ulovlighet som kommunen er forpliktet til å følge opp.

«Etter både bygningsloven av 1965 og 1924 og plan- og bygningsloven av 1985 og 2008 er det i utgangspunktet ikke tillatt å ta i bruk et bygg før ferdigattest foreligger. Dette utgangspunktet er imidlertid modifisert ved at det under visse forutsetninger er åpnet for å kunne gi midlertidig brukstillatelse[1]. Ferdigattesten markerer imidlertid den formelle avslutningen av byggesaken.

Dersom det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse, vil bruken av bygget være ulovlig. Dette er en ulovlighet som kommunen skal forfølge, jf. pbl. § 32-1 første ledd. Ettersom midlertidig brukstillatelse er et minimumskrav for lovlig å kunne ta i bruk bygget, innebærer dette at beboere må flytte ut frem til slik tillatelse foreligger.»

Bygg uten midlertidig brukstillatelse er et lovbrudd som skal følges opp av kommunen.

Igangsettelse på tilbygg under 50 kvm, men bygger et tilbygg på ca 68 kvm.

Denne sak bærer preg av at det er bevist handling med å søke og godkjenning for tilbygg på eksisterende bygning som på papiret er under 50 kvm, for så igjen unngå oppføring med ansvarsrett i hele byggeprosessen.

Det er viktig vurdering opp mot ulovlighet, og som igjen gir plikt til ulovlighetsoppfølging. Det er gitt uriktige opplysninger og et viktig signal for at søknaden og de opplysninger som foreligger før behandling skal være riktig.

Det er i loven stilt spesielle krav med hensyn til at alle de ulike fagområdene i byggesaken håndteres av kvalifiserte foretak, og er en forutsetning for godkjenning.

Det skal ikke være mulig å unngå krav om ansvarsrett på en slik måte, eller å definere det som mindre alvorlig og unnlatte ulovlighetsoppfølging.

Søknadspliktig tiltak - Tiltak bod/anneks

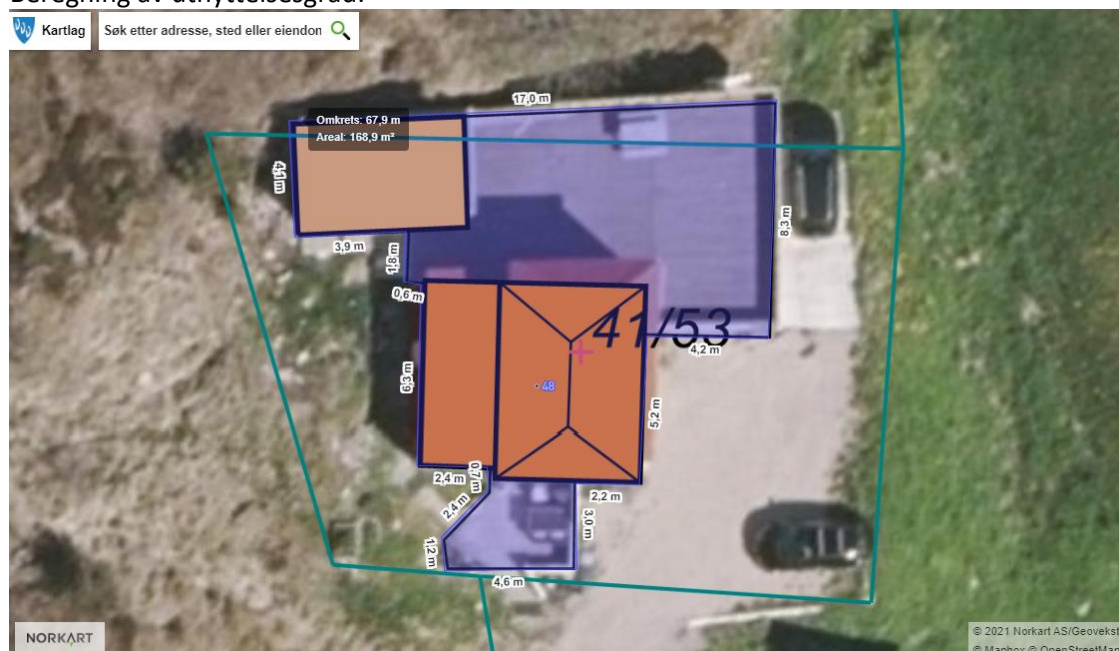
Tiltak er oppført nærmere enn 1 meter fra nabogrense, og krever søknadsbehandling.

Kommuneplanens arealdel – Bestemmelser knyttet til arealformål

Vesentlig moment som må vurderes er at samlet byggetiltak på eiendom 41/53 kommer i konflikt av utnyttelsesgraden som er fastsatt, og er ikke tillatt, med mindre det gis dispensasjon.

Tilbygg bod/anneks er tilført eiendommen og er i sin helhet over fastsatt utnyttelse av tomten.

Beregning av utnyttelsesgrad:



Utrekning av utnyttelsesgrad:

Bebygd areal:	169	kvm
Parkering (2 plasser) 2,5*5	12,5	kvm
En plass i garasje		
Totalt	181	kvm

$$\text{Utrekning} \quad \frac{181 * 100}{330} = 55 \%$$

Det er lagt til grunn en utnyttelsesgrad på 40%, som igjen gir at tomten bebygd areal må reduseres med over 49 kvm for å ivareta bestemmelser for arealformål.

Avsluttende kommentarer

Det er utarbeidet og besluttet egen Ulovlighetsoppfølging, Strategi og rutiner for kommunen.

Viktig prinsipp som er oppført i strategien er at kommunen skal følge prinsippet om at det ikke skal være lettere å få tilgivelse enn tillatelse. Dette prinsippet er viktig å etterleve, da det i motsatt fall kan fremstå som lønnsomt å bygge uten forutgående byggetillatelse.

En slik behandling i kommunen vil ha en viktig allmennpreventiv effekt og sørger for likebehandling av innbyggere.

Det reageres på at kommunen i sak GNR 65/181 har valgt å definere ulovligheten etter pbl. § 32-1, første ledd. Det er ikke i tråd med prinsippet likebehandling.

Avslutningsvis vil jeg påpeke følgende ulovligheter:

Gjennomføring av ulovlighetsoppfølging i Frøya kommune skal skje etter følgende prioriteringer.

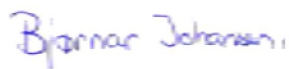
- § 21-9. Bortfall av tillatelse
 - Tiltak tilsier innstilt i mer enn 2 år.
- § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest

Mangler ferdigattest
Manger brukstillatelse

- § 20-3. Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak
 - Uriktige opplysninger, tilbygg er omsøkt etter § 20-2 og riktig skal være § 20-3.
- . Brudd på reguleringsbestemmelser
 - Bestemmelser knyttet til arealformål
 - Konflikt med tillatt utnyttelsesgrad.
 - Bod/anneks er i sin helhet utenfor totalt utnyttelsesgrad.
- § 20-2 Søknadsplikt
 - Bod/anneks er oppført og krever søknad
 - Brudd på reguleringsbestemmelser, krav til utnyttelsesgrad.

Etter en samlet vurdering kan det ikke være etter intensjonen med § 32-1, andre ledd å definere slike ulovligheter som mindre betydning, og heller at det er rettsgrunnlag for det.

Hilsen



Bjørnar Johansen

Fra: Bjørnar Johansen [bjornarjohansen@ymail.com]

Til: Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 23.03.2021 00:43:41

Emne: Re: SVAR: GNR. 41 BNR 53 - SAK 20/227

Vedlegg: 210322 - Frøya kommune - Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.pdf

Oversender etterlysning på svar på min klage.

Der er i tillegg presisert/redegjort for ytterligere punkter.

Hilsen

Bjørnar Johansen

På mandag 1. mars 2021, 10:31:41 CET skrev Bjørnar Johansen <bjornarjohansen@ymail.com> følgende:

Hei!

Vedlagt følger svar og ber om ny vurdering da grunnlaget for avvisning er feil.

Hilsen

Bjørnar Johansen

Bjørnar Johansen
Uglavegen 24A
7071 Trondheim

Frøya kommune
Postboks 152
7261 Sistranda

SVAR: GNR. 41 BNR 53 - SAK 20/227

Viser til deres brev av 23.02.2021 der dere konkluderer med at overtredelsen er av mindre betydning, og dermed avvises etter Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.

Ved utarbeidelse av dagens plan og bygningslov så departementet behov for å forbedre og skjerpe reglene om oppfølging av ulovligheter (Ot.prp.nr.45 (2007.2008 – (5.8 s49)), og derfor skjerpet med å innføre en plikt, jfr. § 32-1 første ledd. Imidlertid er det ikke ment å følge opp ulovligheter av mindre betydning, jfr. § 32-1 annet ledd

Det sentrale spørsmålet her (og som jeg ikke forstår) er på hvilket grunnlag dere anser ulovligheten av mindre betydning, og som igjen oppfyller rettsgrunnlaget i § 32-1 annet ledd.

Viser til tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (sak 14/2837-2) der henvendelsen gjelder Plan- og bygningsloven § 32-1 - adgangen til å unnlate å forfølge overtredelser av mindre betydning. Klageinstansens kompetanse.

Det underliggende spørsmålet er om kommunens vurdering av hva som omfattes av begrepet "mindre betydning" inngår i prøvingen av saken dersom avvisningsvedtaket påklages:

«Avslutningvis vil departementet for ordens skyld påpeke at det er en øvre grense for hva som kan anses som "mindre betydning" etter pbl. § 32-1 andre ledd.

Et relevant moment ved vurderingen av om en overtredelse er av mindre betydning er i hvilken grad den berører sentrale interesser som plan- og bygningsloven skal ivareta. Som et generelt utgangspunkt kan det legges til grunn at jo mer graverende ulovligheten er sett hen til plan- og bygningslovens kjerneområder, desto mindre mulighet vil det være for å anvende unntaket i pbl. § 32-1 andre ledd da det kan bidra til at viktige hensyn i plan- og bygningsloven undergraves.

I praksis innebærer dette at forhold som er i strid med eksempelvis byggeforbudet etter pbl. § 1-8 eller avhengig av dispensasjon enten fra plan eller fra byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, ikke kan anses som overtredelser av mindre betydning.

Adgangen i pbl. § 32-1 andre ledd til å unnlate å forfølge ulovligheter innebærer verken en anledning for kommunen til å angi hva som er ulovlig, eller en mulighet for å definere en lokal grense for hvilke ulovlige forhold som er av mindre betydning. Bestemmelsen gir heller ikke adgang til å unnlate å forfølge ulovlige forhold ut fra en rimelighetsvurdering eller interesseavveining i den konkrete saken.»

Momenter som taler for at det bryter med Plan og Bygningsloven, og ikke kan ansees som av mindre betydning, jfr. pbl. § 32-1 annet ledd

Tilbygg på eiendom 47/53 er ulovlig oppført. Tiltaket er søknadspliktig, og er ikke omsøkt. I tillegg er anneks/bod oppført ulovlig, og har samme alvorshetsgrad.

Sentralt for begge tiltakene er at disse bryter med byggeforbudet, og dermed krever dispensasjon. Det foreligger ikke samtykke for tiltakene fra nabo etter pbl. § 29-4. Videre er frittliggende bygning i strid med forskrift om byggesak (SAK10) § 4-1.

Departementet er klar i sin tolkning, og det gir ikke kommunen anledning til å unnlate å forfølge ulovlige forhold av en slik karakter.

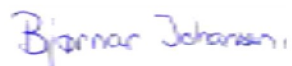
Her foreligger det ikke rettsgrunnlag for å benytte pbl. § 32-1 andre ledd, da tiltakene er søknadspliktig og i tillegg krever dispensasjon fra byggeforbudet i Plan og bygningsloven.

Annet moment er at bygg som er ulovlig tatt i bruk (noe som er et faktum), og uten at det foreligger noen dokumentasjon for at det aktuelle bygget tilfredsstiller kravene, er å anse som fare for liv og helse. Det foreligger her heller ikke rettsgrunnlag for å benytte pbl. § 32-1 andre ledd, da loven krever brukstillatelse.

Avslutningsvis vil det i denne sak være å undergrave Plan og bygningslovens sentrale interesser og allmenn oppfatning med betydningen av loven. Lokal bygningsmyndighet skal etter loven påse at tiltak er i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det må også vurderes som mer graverende når det bryter med byggeforbudet som krever dispensasjon ved omsøkt tiltak.

Min oppfatning er at Frøya kommune har definert sin egen lokale grense for hvilke ulovlige forhold som er av mindre betydning, så lenge en holder seg unna strandsonen. Her mener jeg det er grunnlag for at saken vurderes på nytt, da det blant annet bryter med byggeforbudet.

Hilsen



Bjørnar Johansen

Fra: Bjørnar Johansen [bjornarjohansen@ymail.com]

Til: Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 01.03.2021 10:31:41

Emne: SVAR: GNR. 41 BNR 53 - SAK 20/227

Vedlegg: 210228 - Frøya kommune - Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.pdf

Hei!

Vedlagt følger svar og ber om ny vurdering da grunnlaget for avvisning er feil.

Hilsen

Bjørnar Johansen



Bjørnar Johansen

Deres ref.

Vår ref.

Arkivkode

Sted, dato

20/227

GNR 41/53

Sistranda, 23.02.2021

GNR. 41 BNR 53 SVAR -VEDR SAK 20/227

Viser til henvendelsen av 22.februar 2021 ang sak 20/227.

Kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape rettigheter for andre. Ingen private rettssubjekter har rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter jfr. ot.prp.nr.45 82007-2008) s. 352.

Kommunen har ikke kapasitet til å forfølge enhver mindre overtredelse, og man må derfor prioritere de mer omfattende og alvorlige tilfellene. Dette innebærer at kommunen prioriterer å forfølge forhold hvor det er fare for liv og helse, forhold som kan få samfunnsøkonomiske konsekvenser, forhold hvor det foreligger brann- og rasfare, samt ulovlige tiltak i strandsonen og tiltak som medfører skade på miljøet. Dette er i tråd med kommunen vedtatte ulovlighetsstrategi.

Kommunen har ved en gjennomgang av denne saken, kommet til at det ikke foreligger noen av de ovennevnte forhold. Overtredelsen vurderes å være av mindre betydning og saken vil derfor ikke forfølges videre av kommunen, jf. Plan- og bygningsloven § 32-1 annet ledd.

Saken avsluttes med dette fra kommunens side.

Med hilsen

Frøya kommune

Aimee Leistad

Fagleder Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Adnor Advokat v/ Kjell Heggvoll

Fra: Bjørnar Johansen [bjornarjohansen@ymail.com]
Til: Aimée Leistad [Aimee.Leistad@froya.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 22.02.2021 12:48:10
Emne: Re: vedr sak 20/227
Vedlegg: image001.jpg

Hei!

Viser til tidligere henvendelse/korrespondanse i sak 20/227 og Gnr/Bnr 41/53 - Ulovlig bygging.

Ønsker møte med dere torsdag 25. februar og tidspunkt på dagen foreslås av dere.

Målet med møte er:

- Oppsummering
- Deres vurdering
- Eventuell prosess/tiltak framover.

Hilsen

Bjørnar Johansen
417 63 302

På mandag 31. august 2020, 12:17:25 CEST skrev Aimée Leistad
<aimee.leistad@froya.kommune.no> følgende:

Hei. Viser til henvendelse av 25.august 2020.

Har satt av tid til møte kl 10-1030.

Henvend deg i servicedisken når du kommer.

Med vennlig hilsen

Aimée Leistad

Fagleder Byggesak

911 99 390



Dokumentasjon vedrørende saken sendes til postmottak@froya.kommune.no.

Husk å skrive gårds-/bruksnummer og hva saken gjelder.

E-post til og fra Frøya kommune vil være gjenstand for journalføring, jfr. Arkivloven.

Bjørnar Johansen
Uglavegen 24 A
7071 Trondheim

Frøya kommune – Byggesak
PB 152
7261 Sistranda

Trondheim, 19.11.2020

Sak 20/227: Uttalelser til brev fra ADNOR Advokat

Saken omhandler ulovlig bygging av tilbygg garasje og bod/anneks. Disse tiltakene er delvis bygd på eiendom Gnr 41, bnr 75.

Jeg vil presisere at denne sak ikke omhandler kjøp av tilleggsareal fra eiendom Gnr 41, bnr 75, men rette opp ulovlighetene.

Viser ellers til min uttalelse fra 10. november 2020.

Hilsen



Bjørnar Johansen

Fra: Bjørnar Johansen [bjornarjohansen@ymail.com]

Til: Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 19.11.2020 10:15:32

Emne: Re: GNR 41 BNR 53- ANG GARASJE OG BOD/ANNEKS

Vedlegg: 201119 - Sak 20_227 - Uttalelser til brev fra ADNOR Advokat.pdf

Viser til sak **Sak 20/227**

Vedlagt følger min uttalelse til brev fra ADNOR Advokat AS.

Hilsen

Bjørnar Johansen

På fredag 13. november 2020, 11:24:37 CET skrev Frøya kommune
<postmottak@froya.kommune.no> følgende:

VÅR REFERANSE: Saksnr: 20/227-10 Løpenr: 12843/20

Saksbehandler: Aimee Leistad

Deres ref.:

Oversender vedlagte dokumenter.

GNR 41 BNR 53- ANG GARASJE OG BOD/ANNEKS (20046469.pdf)

GNR 41 BNR 53 REDEGJØRELSE FRA ADVOKAT (FILE.pdf)

Med vennlig hilsen

Saksbehandlers navn: Aimee Leistad

Saksbehandlers tittel: Fagleder Byggesak

Organisasjonsenhet: Virksomheten for forvaltning



Bjørnar Johansen

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	20/227	GNR 41/53	Sistranda, 13.11.2020

GNR 41 BNR 53- ANG GARASJE OG BOD/ANNEKS

Vedlagt ligger svar kommunen fikk fra advokaten til hjemmelshavere av eiendom med gnr. 41, bnr. 53, angående krav om redegjørelse for tiltakene.

Kommunen ber om din uttalelse til brevet.

Med hilsen
Frøya kommune

Aimee Leistad
Fagleder Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

16 OKT 2020

ADNOR

ADVOKAT

Frøya kommune
Postboks 152

7261 Sistranda

Adv. Tore Hallan
Adv. Odd Hugo Palmer
Adv. Kjell Heggvoll
Adv. Terje Liium
Adv. Kyrre R. Osmundsen
Adv. Sten Tore Ødegaard
Adv. Jørund Tuveng
Adv. Trond O. Aspaas
Adv. Siv Aida Rui

Adv. Heidi Nergård
Adv. Andreas Jebens
Adv. Berit A. Kvernmo
Adv. Paul Høgseth
Adv. Øyvind Harila
Adv. Inm Therese Fuglemsmo

Deres ref.: 20/227

Vår ref.: 17132/ KH/ D36852
Ansvarlig adv.: Kjell Heggvoll

Medlemmer av Den Norske
Advokatforening

Trondheim, 13. oktober 2020

GNR. 41, BNR. 53 I FRØYA KOMMUNE

Det vises til kommunens brev av 03.09.2020 til Svetlan Nikolov Yosifov/Margarita Yosifova. De har bedt om min bistand og vi hadde møte på Hitra sist fredag.

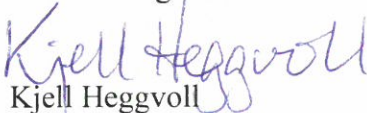
De kjøpte gnr. 41, bnr. 53 av Geir Johansen. I forbindelse med kjøpet ble de ikke informert om at garasjen ble bygd større enn det som var omsøkt, ei heller at den går inn på eiendommen gnr. 41, bnr. 75. Det ble heller ikke gitt orientering om at boden er oppført nærmere nabogrensen enn 1 meter.

Det er reklamert til selger over disse forholdene, og selger har gjort noen forsøk på å komme til enighet med eier av gnr. 41, bnr. 75, Bjørnar Johansen, om kjøp av tilleggsareal. Forhandlingene har stoppet opp. Det er imidlertid ikke veldig stor avstand mellom de to når det gjelder økonomisk kompensasjon for arealet Bjørnar Johansen evt. må avstå.

Jeg har nå sendt e-mail til Geir Johansen og gitt ham to alternativer: 1. Rive eksisterende bygg/terrasse og sette opp tilsvarende innenfor grensene til bnr. 53 pluss betale prisavslag/erstatning til mine klienter, eller 2. Bli enig med Bjørnar Johansen. Han har fått frist til 20.10.2020 med å velge mellom disse to alternativene.

Når avklaring foreligger vil jeg orientere kommunen om sakens videre gang.

Med vennlig hilsen


Kjell Heggvoll
advokat

TRONDHEIM
Dronningens gt. 9
Pb. 281 Sentrum,
7402 Trondheim

Tlf. +47 - 73 99 09 00
Faks +47 - 73 99 09 01



Aksjeselskap, org. nr.: 996399869 MVA
Felles e-post: advokat@adnor.no Hjemmeside: www.adnor.no

KYRKSÆTERØRA
Hollaveien 2 C
7200 Kyrksæterøra
Tlf. +47 - 72 45 16 03

HITRA/FRØYA
Fillan, Sentrumsgata 8 (Berge bygget)
Sistranda, Rådhusgt 12 (Stjernesenteret)
Tlf. +47 72 44 11 80

Fra: Bjørnar Johansen [bjornarjohansen@ymail.com]

Til: Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 10.11.2020 11:55:58

Emne: Sak - 20/227 - Framstilling

Vedlegg:

Framstilling av sak.

Tilbygg:

Under fradeling av eiendom 41/75 og oppmåling den 29.03.2019 ble det konstatert at tiltak tilbygg garasje med terrasse over på eiendom GNR 41/53 er bebygd delvis på eiendom 41/75. I tillegg har tiltaket fått større omfang enn vedtak av 09.12.2009.

Frittstående bod/anneks:

Det er oppført egen bod/anneks som ikke ivaretar minsteavstand til eiendom 41/75 og i tillegg delvis bebygd på eiendom 41/75.

Det er ubestridt at begge tiltakene er bygd delvis på eiendom 41/75, og det sentrale spørsmålet blir om vedtak 09/1958-2 har falt bort. Selv om tiltaket er satt i gang på en slik måte at 3 års fristen er avbrutt, stiller plan- og bygningsloven § 21-9 også krav til fremdriften i prosjektet. Dersom tiltaket innstilles i mer enn 2 år, faller tillatelsen bort. Konsekvensen av at en tillatelse faller bort, vil være at tiltakshaver må søke på nytt eller det kreves at et påbegynt byggverk rives og tomten ryddes. Framdriften er av slik art at krav i § 21-9 ikke er oppfylt, og dermed falt bort.

Min vurdering:

Tiltak for garasje (2009) er ikke gyldig, og anneks/bod er ulovlig oppført og ivaretar ikke minsteavstand til nabogrense. Begge tiltakene er bygd ut over sin eiendomsgrense, og det vil medføre at tiltakene må rives/tilpasses.

Ber om at dere prioriterer saken, og raskt iverksetter tiltak slik at kravene i plan- og bygningsloven blir oppfylt.

Hilsen

Bjørnar Johansen
417 63 302



Svetlan Nikolov Yosifov

Vikasundveien 8
7270 DYRVIK

Deres ref.

Vår ref.
20/227

Arkivkode
GNR 41/53

Sted, dato
Sistranda, 30.09.2020

GR 41 BNR 53 PURRING PÅ REDEGJØRELSE FOR OPPFØRING AV BOD OG GARASJE MED TERRASSE GARASJE OG BOD

Viser til kommunens brev av 3.september 2020, og kan ikke se å ha mottatt en redegjørelse som etterspurt innen fristen på tre uker gitt i brevet.

Kommunen ber igjen om en skriftlig redegjørelse av aktuelle tiltak innen **14.oktober 2020**.

Kommunen kan vurdere om saken skal forfølges som en ulovlighet, jf. Plan – og bygningsloven kap. 32.

Ta kontakt ved spørsmål.

Med hilsen
Frøya kommune

Aimee Leistad
Fagleder Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Margarita Yosifova, Vikasundveien 48, 7270 DYRVIK



Svetlan Nikolov Yosifov

Vikasundveien 48
7270 DYRVIK

Deres ref.

Vår ref.
20/227

Arkivkode
GNR 41/53

Sted, dato
Sistranda, 03.09.2020

GR 41 BNR 53 BER OM REDEGJØRELSE AV OPPFØRING AV BOD OG GARASJE MED TERRASSE

Kommunen er gjort kjent med at det skal være oppført bod og garasje med terrasse på eiendom 41/53.

Den 7.desember 2009 ble det omsøkt en garasje med terrasse. Det lå med erklæring av hjemmelshaver av eiendom 41/7 om at garasjen kan oppføres i nabogrensen. Kommunen er imidlertid gjort kjent med at garasjen skal være større enn omsøkt, samt at den går inn på det som nå er eiendom 41/75. Bod skal også være oppført nærmere enn en meter fra nabogrensen.

Kommunen ber om en redegjørelse for tiltakene og dets plassering innen tre uker fra dette brevs dato.

Med hilsen
Frøya kommune

Aimee Leistad
Fagleder Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Margarita Yosifova, Vikasundveien 48, 7270 DYRVIK



Bjørnar Johansen

Deres ref.

Vår ref.

20/227

Arkivkode

GNR 41/53

Sted, dato

Sistranda, 18.06.2020

GNR 41 BNR 53 SVAR PÅ HENVENDELSE

Viser til henvendelse mottatt 12.mai 2020.

Kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape rettigheter for andre. Ingen private rettssubjekter har rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter jfr. ot.prp.nr.45 82007-2008) s. 352.

Når kommunen mottar tips eller anmodninger om ulovlighetsoppfølging tas dette til orientering og kommunen vurderer om saken skal forfølges som en ulovlighet. Som utgangspunkt holdes ikke vedkommende som anmoder om ulovlighetsoppfølging orientert om kommunenes beslutning eller videre prosess.

Med hilsen

Frøya kommune

Aimee Leistad

Fagleder Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Fra: Bjørnar Johansen [bjornarjohansen@ymail.com]

Til: Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 12.05.2020 13:42:48

Emne: Deres ref: 20/227 - Melding om ulovlig tiltak

Vedlegg:

Viser til deres brev av 25.02.2020 med referanse 20/227.

Januar 2020 meldte jeg om ulovlig bygging i forhold til byggesak 09/1958. Tiltaket er ikke i samsvar med vedtaket. I tillegg er bod oppført som ikke er i samsvar med bestemmelsen i Plan- og bygningsloven.

Tiltaket er ikke oppført etter de opplysninger som fremgår av søknaden og faktisk oppført. Bygget er også tatt i bruk, selv om det ikke foreligger noen ferdigattest.

Bakgrunnen for min henvendelse er hvilken ulovlighetsoppfølging, tilsyn, videre prosess eller vurdering kommunen har i konkret sak.

Med vennlig hilsen

Bjørnar Johansen
417 63 302



Bjørnar Johansen

<i>Deres ref.</i>	<i>Vår ref.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Sted, dato</i>
	20/227	GNR 41/53	Sistranda, 04.03.2020

GR 41 BNR 53 SVAR VEDR MELDING OM ULOVLIG TILTAK GARASJE OG BOD

Vedrørende din henvendelse.

Svar fra kommunen den 25.februar 2020 ser dessverre ut til å ikke ha kommet frem til deg. Sender derfor en kopi av brevet som ble sendt.

Med hilsen
Frøya kommune

Aimee Leistad
Fagleder Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Bjørnar Johansen

Deres ref.

Vår ref.
20/227

Arkivkode
GNR 41/53

Sted, dato
Sistranda, 25.02.2020

GNR 41 BNR 53 SVAR VEDRØRENDE MELDING OM ULOVLIG TILTAK

Viser til henvendelse mottatt 3.februar 2020.02.25

Kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Selv om uttrykket «skal» er benyttet, er det ikke ment å skape rettigheter for andre. Ingen private rettssubjekter har rettskrav på at kommunen forfølger ulovligheter jfr. ot.prp.nr.45 82007-2008) s. 352.

Når kommunen mottar tips eller anmodninger om ulovlighetsoppfølging tas dette til orientering og kommunen vurderer om saken skal forfølges som en ulovlighet. Som utgangspunkt holdes ikke vedkommende som anmoder om ulovlighetsoppfølging orientert om kommunenes beslutning eller videre prosess.

Med hilsen
Frøya kommune

Aimee Leistad
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Fra: Webskjema: Melding: [noreply@acos.no]
Til: Postmottak [postmottak@froya.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 03.02.2020 09:54:17
Emne: Melding:
Vedlegg:

Ønsker du å være anonym?	Nei
Ditt navn:	Bjørnar Johansen
Din e-post:	bjornarjohansen@ymail.com
Ditt telefonnummer:	41763302
Hva gjelder ulovligheten?	ulovlig tiltak
Eiendom:	41/53 - Vikasundveien 48 Ulovlig tiltak på nordsiden av eiendom, og mot eiendom 41/75. Både nåværende eier og tidligere eier er informert og situasjonen.
Hjemmelshaver:	Svetlan Nikolov Yosifov og Margarita K Yosifova
Foretak:	
Hva foregår?	Gjelder byggesak 09/1958. Garasje: Den har fått større omfang enn søkt, oppført delvis på min eiendom 41/75 og strider mot igangsettelse. Bod: Det er oppført bod og den ivaretar ikke minsteavstand til nabogrense og dermed er søknadspliktig eller i strid med Plan og bygningsloven. Terrasse: Det er støpt dekke for terrasse som delvis over 0,5m. Deler av terrassen er plassert på eiendom 41/75. Strider med plan og bygningsloven. Utnyttelse av tomten: Utnyttelsesgraden av tomten må overstige maksimalt tillatt BYA. Jeg ønsker at ulovlig bygging blir tilpasset og følger plan og bygningsloven.

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Thomas Gangstad
Arkivsaksnr.: 22/2711

Arkiv: GNR 56/2

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

GNR 56 BNR 2 KLAGE PÅ VEDTAK OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV GARASJE FOR VOGNTOG

Forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Saken gjelder

Kommunen mottok 06.12.2022 klage på vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, om tillatelse til oppføring av garasje for vogntog på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35.

Klagen er innsendt av nabo, som anses å ha klageadgang i saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd, se § 2, første ledd bokstav e) med tilhørende lovkommentarer (note 32).

Vedtaket er et enkeltvedtak og klager er part i saken, jf. fvl. § 28.

Klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl. § 29.

Kommunens myndighet i klagesaker

Det følger av fvl. § 33 at kommunen (underinstansen) skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til, og at kommunen kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.

Det er viktig å merke seg at kommunen (underinstansen) ikke kan endre et vedtak til skade for klager i en klagebehandling, jf. fvl. § 34 tredje ledd. Å gjøre unntak fra denne hovedregelen er det kun Statsforvalteren (klageinstansen) som har kompetanse til.

Videre saksgang

Dersom Hovedutvalg for forvaltning for tekniske og allmenne tjenester (HOAT) tar klagen helt eller delvis til følge er vedtaket endelig, dersom det ikke påklages. Dersom HOAT ikke tar klagen til følge, oversendes klagen til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig behandling.

Tidligere saksgang

Nedenfor følger en kort redegjørelse over tidligere saksgang frem til fremsatt klage i plan- og byggesaksutvalget:

- **04.04.2022:** Kommunen mottar søknad om oppføring av garasje på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35.
- **27.04.2022:** Kommunen mottar nabomerknader fra eiendom med gnr. 56 bnr. 2.
- **30.08.2022:** Kommunen fatter vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9, om tillatelse til oppføring av garasje for vogntog på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35.
- **19.09.2022:** Kommunen mottar klage på vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 fra nabo.

Klagens hovedmomenter

I klage tilsendt kommunen 19.09.2022 klages det på vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 om tillatelse til oppføring av garasje på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35.

Nedenfor har kommunen fremstilt klagens hovedmomenter:

1. **Nabomerknad i saken:** Det vises i klage til nabomerknad som nabo hadde i saken.
 - a. Erklæring: Det er ukjent for klager at det foreligger erklæring til Frøya kommune fra Robert Nilsson. Den fremkommer ikke som en heftelse på eiendom med «bnr. 3» da nabo kjøpte eiendommen av Nilsson. En eventuell rettighet for «bnr. 2» er etter klagers oppfatning ekstingvert.
 - b. Innholdet i erklæringen: Etter hva klager kan se, er erklæringen angitt til å gjelde «driftsbygning» og «uthus». Klager mener det ikke er presisert hvilken bygning den gjelder. Klager mener videre at erklæringen ikke innehar et generelt samtykke for ethvert tiltak, ut fra dens ordlyd. Klager mener at erklæringen sannsynligvis er avgitt i forbindelse med et omsøkt tiltak i 2005.
2. **Forhold 1 – Avstand til nabogrense:** Det påpekes av klager at kommunen legger til grunn det økonomiske kartverket uten å oppgi når dette sist ble oppdatert. Klager mener at kommunen sannsynligvis ikke har innhentet eiendomsgrenser fastsatt av jordskifteretten.
 - a. Klager mener at jordskiftekartet neppe er oppdatert. Klager mener det påfaller kommunen å foreta undersøkelser om faktum, og i dette tilfellet legge til grunn korrekt kart for eiendomsgrensen.
 - b. Klager mener videre at det er vanskelig å forstå søknaden slik at det omsøkte bygget blir oppført 5 meter fra tomtegrensen.
 - c. Klager viser til nabomerknad i saken, og meddeler at det er ukjent for klager at det forelå erklæring fra tidligere eier. Klager er av den oppfatning at denne erklæringen gjelder tidligere søknader for andre bygg.
3. **Forhold 2 – Hva tiltaket omfatter:** Klager er av den oppfatning at det ved søknad må tillegges vekt at utviklingen av stedet har endret karakter ved omfattende parkering av et slikt omfang at den muligens krever tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, som tiltak og/eller oppfylling. Særlig når dette er foretatt før og muligens etter gjeldende kommuneplan. Klager mener det er merkelig at slike forhold ikke vurderes av kommunen.
4. **Forhold 3 – Avløpssituasjonen:** Klager mener det er «vanskelig å se for seg at bruken av utearealet vil bli tilført forurensende stoffer».
5. **Forhold 4 – Krav til reguleringsplan:** Klager mener det er på det rene at kommunen har varslet pålegg om rensing av avløp fra eiendommene som grenser til Skjønhalvågen. Slikt varsel om pålegg ble første gang gjort i møtet med boligeierne i november 2021, og senere gjentatt per brev. Klager påpeker at endelig vedtak i saken enda ikke er truffet.
 - a. Ved en utbygging av avløpsnett for boliger og fritidsbebyggelse, mener klager at det i alle tilfeller vil være nødvendig med en reguleringsplan. Klager antar videre at en

slik reguleringsplan utarbeides som en kommunal plan.

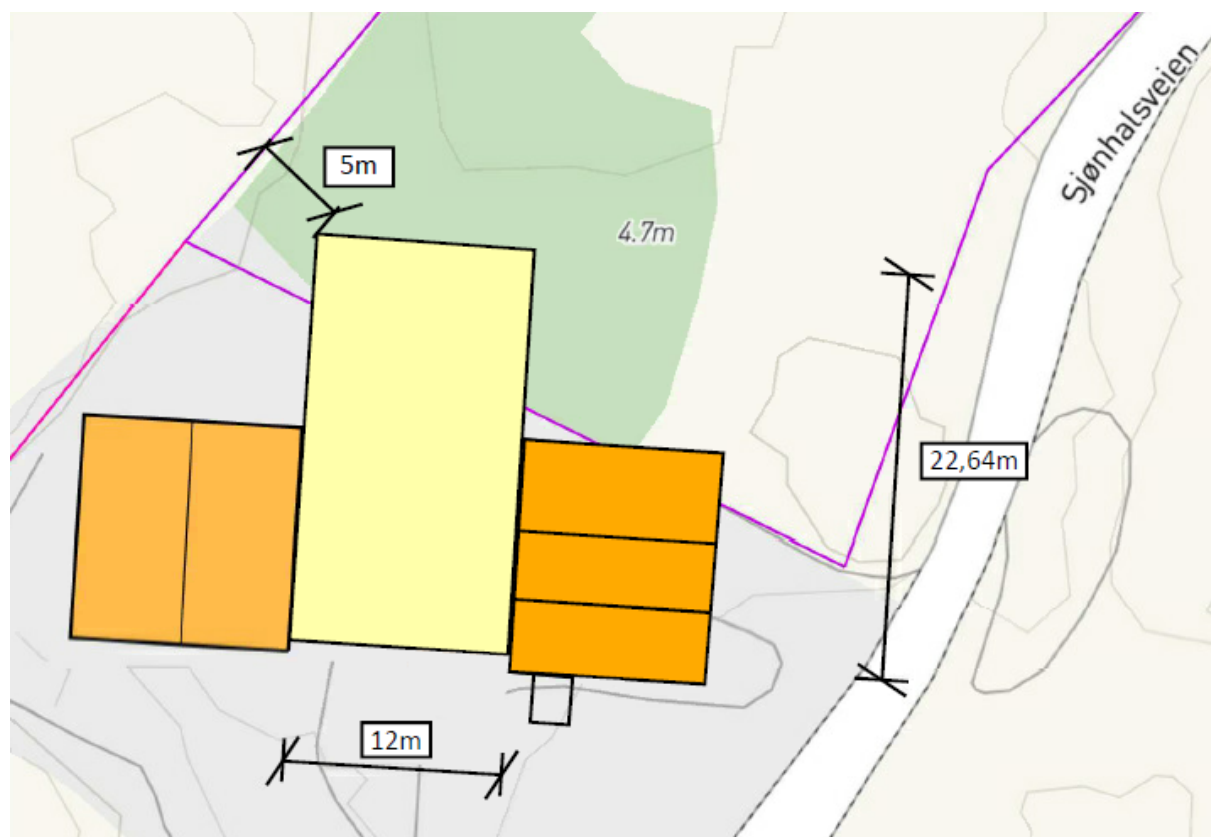
Se vedlegg for fullstendig klage.

Kommunedirektørens vurdering

Vurderingstema i saken er om kommunen finner at klage er begrunnet på en slik måte at vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, om tillatelse til oppføring av garasje for vogntog på eiendom med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35, bør oppheves eller endres.

I søknaden er det vedlagt følgende tegninger av tiltaket:

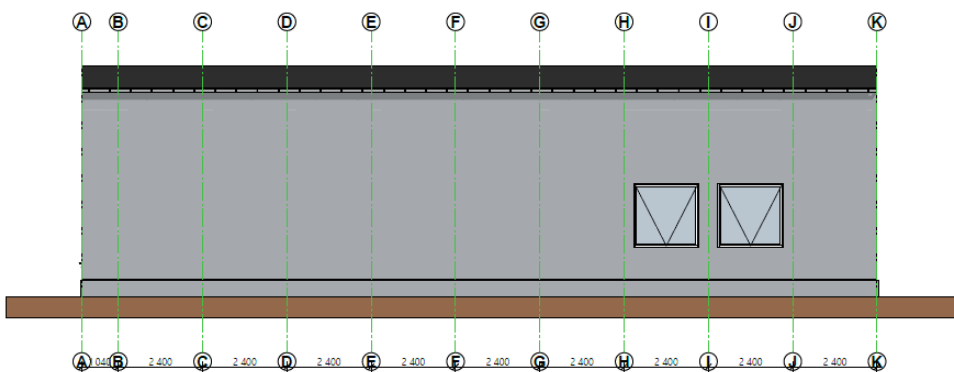
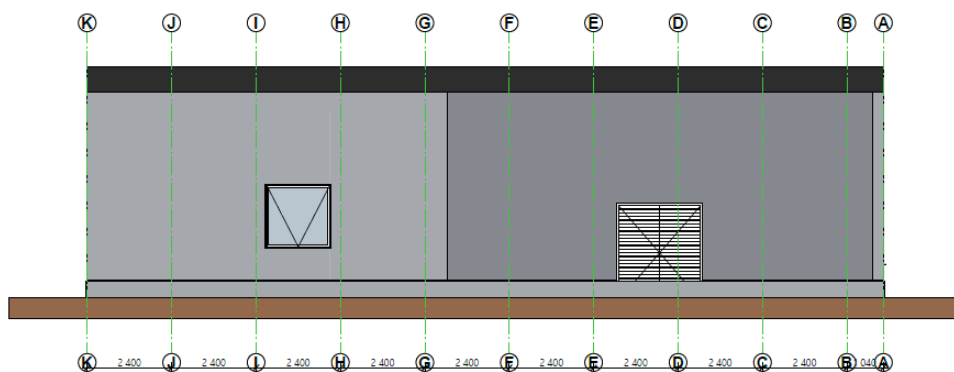
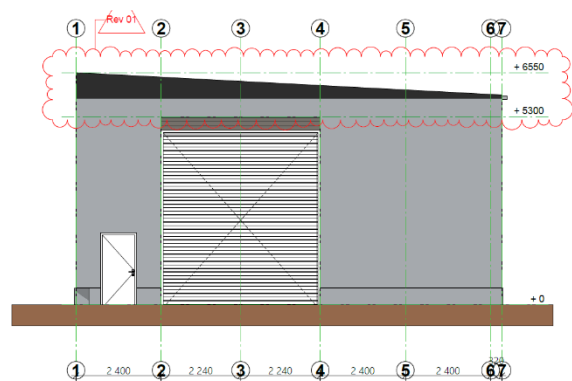
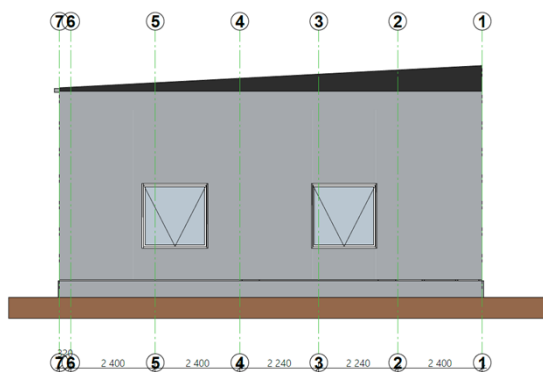
Situasjonsplan som viser plassering av garasje på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35



Flyfoto som viser dagens situasjon forut for omsøkt tiltak



Fasadetegninger av garasje



Kommunen vil i det følgende realitetsbehandle innholdet i klagen.

Det er i klage vist til nabomerknad som nabo hadde i saken, forut for utstedt vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022. Det redegjøres for av klager at det er ukjent for ham at det foreligger erklæring til Frøya kommune fra Robert Nilsson. Den fremkommer ikke som en heftelse på eiendom med «bnr. 3» da nabo kjøpte eiendommen av Nilsson. En eventuell rettighet for «bnr. 2» er etter klagers oppfatning ekstingvert.

Det påpekes videre av klager at kommunen legger til grunn det økonomiske kartverket uten å oppgi når dette sist ble oppdatert. Klager mener at kommunen sannsynligvis ikke har innhentet eiendomsgrenser fastsatt av jordskifteretten. Klager mener at jordskiftekartet neppe er oppdatert. Klager mener det påfaller kommunen å foreta undersøkelser om faktum, og i dette tilfellet legge til grunn korrekt kart for eiendomsgrensen. Klager mener videre at det er vanskelig å forstå søknaden slik at det omsøkte bygget blir oppført 5 meter fra tomtegrensen. Klager viser til nabomerknad i saken, og meddeler at det er ukjent for klager at det forelå erklæring fra tidligere eier. Klager er av

den oppfatning at denne erklæringen gjelder tidligere søknader for andre bygg.

Det er i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, redegjort for at kommunen anser dette forhold som tilstrekkelig besvart. Det er hjemmelshaverne som har ansvar for å kreve retting eller fastsettelse av eiendomsgrenser. Kommunen har sjekket opp grensene i det økonomiske kartlaget, og de har vært uendret siden den tid. Kommunen påpeker videre at en byggetillatelse ikke gir tillatelse ut over det privatrettslige. Dersom garasjen oppføres 5 meter fra nabogrensen, slik oppgitt i situasjonsplan, kan tiltaket godkjennes som omsøkt.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Klager fremhever at vedlagt erklæring om avstand fra nabogrense ikke fremkommer som en heftelse på eiendommen, og at den da ikke kan anses som gyldig. Videre argumenterer klager for at erklæringen ikke gir et generelt samtykke for ethvert tiltak, men til «driftsbygning» eller «uthus» som presisert i erklæringen, og som formodentlig angikk et annet tiltak enn det som er omsøkt i denne saken. Spørsmålet i saken blir om **(1)** vedlagte erklæring kan brukes for omsøkte tiltak, **(2)** om det kreves at slik erklæringen tinglyses på eiendommen, og **(3)** om omsøkte tiltak er avhengig av en slik erklæring for å kunne oppføres.

Spørsmål 1: *Kan vedlagte erklæring brukes for omsøkte tiltak?*

Det argumenteres fra klager at *erklæring om avstand fra nabogrense* datert 16.11.2005 er utformet på en slik måte at den ikke kan anvendes for omsøkte tiltak, og at hensikten med erklæringen var å tillate et annet tiltak enn det som er omsøkt. Kommunen er ikke enig i en slik argumentasjon. Det er naturlig å legge til grunn at erklæringen formodentlig var tiltenkt for et annet tiltak enn det som nå er omsøkt, da erklæringen er fra 2005. Kommunen mener imidlertid at erklæringen er utformet på en slik måte at den også vil ramme nåværende tiltak, da den viser til «driftsbygning – uthus» som bygninger som tillates plassert nærmere nabogrensen til eiendom med gnr. 56 bnr. 3 enn 4 meter.

I denne saken er det søkt om oppføring av en garasje for vogntog. Garasje og uthus innehar samme bygningstypekode i matrikkelen (181). En driftsbygning innehar ingen spesifikk bygningstypekode. Kommunen anser dermed ordlyden «driftsbygning» til å omfavne et bredere utvalg av bygningstyper i områder som ikke er avsatt til arealformål landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, deriblant omsøkte garasje i denne saken.

Det følger av pbl. § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Det følger av forarbeidene til plan- og bygningsloven at det skal mye til før det kan anses som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Eksempelvis kan dette være der det fremgår klart av offentlige registre, dommer, avtaler eller at tiltakshaver ikke har rådighet over eiendommen som søknaden gjelder, se Ot.prp.nr.45 s. 100. Søknad om tiltak skal dermed tas til behandling, med mindre det foreligger helt klare og konkrete holdepunkter for noe annet. Det vil si at en tredjepart uomtvistelig kan dokumentere at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin eiendom på denne måten. Det fremheves også i forarbeidene at man ikke må komme i en situasjon hvor bygningsmyndighetene må bruke betydelige ressurser på å undersøke og avgjøre om et tiltak lar seg gjennomføre fordi det fra en tredjepart hevdes at privatrettslige forhold er til hinder for dette.

Kravet til åpenbarhet er strengt, og kommunen kan ikke i denne saken se at erklæringen er utformet på en slik måte at det er åpenbart for kommunen at tiltakshaver ikke har de privatrettslige

rettigheter som søknaden forutsetter.

Spørsmål 2: Kreves det at erklæring om avstand til nabogrense tinglyses på eiendommen?

Det følger av pbl. § 29-4, annet ledd at hvis ikke annet er bestemt i plan, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift, eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Kommunen kan imidlertid godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i annet ledd, når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke til det, jf. pbl. § 29-4, tredje ledd bokstav a). Et skriftlig samtykke gir ikke noe krav til godkjenning. Vurderingen hører til kommunens forvaltningsskjønn, og det kan være andre forhold enn hensynet til naboene som tilsier at kommunen ikke ønsker å fravike lovens hovedregel om minimumsavstand på 4 meter til nabogrense, se Norsk Lovkommentar note 870 til pbl. § 29-4.

Spørsmålet i denne saken er om det er tilstrekkelig for tiltakshaver å vise til skriftlig samtykke som er innhentet fra forrige eier av naboeiendommen, når erklæringen ikke er tinglyst på naboeiendommen. Det er på det rene at *erklæring om avstand til nabogrense* datert 16.11.2005 ikke er tinglyst på naboeiendom med gnr. 56 bnr. 3. Det følger av alminnelig tingsrett at en heftelse må tinglyses på eiendommen for å kunne anses bindende for andre enn avtalepartene. Da eierforholdet på eiendom med gnr. 56 bnr. 3 har endret seg fra 2005 frem til i dag, kan ikke kommunen se at erklæringen kan binde ny eier av naboeiendommen. Tiltakshaver er med andre ord avhengig av skriftlig samtykke fra *dagens eier* på eiendom med gnr. 56 bnr. 3 for at kommunen skal kunne godkjenne plassering av garasje innenfor nabogrensen, jf. pbl. § 29-4, tredje ledd bokstav a).

Spørsmål 3: Er omsøkte tiltak avhengig av erklæringen for å kunne oppføres?

Nå som kommunen har kommet frem til at *erklæring om avstand til nabogrense* datert 16.11.2005 ikke kan legges til grunn som skriftlig samtykke for plassering av byggverk innenfor nabogrense, blir spørsmålet om omsøkte tiltak er avhengig av denne erklæringen for å kunne oppføres. Det kan ikke kommunen se at tiltaket er.

Det fremgår av situasjonsplan til søknad om oppføring av garasje for vogntog, at tiltaket skal plasseres 5 meter fra nabogrensen til eiendom med gnr. 56 bnr. 3. Garasjen innehar videre en slik høyde at den skal plasseres minst 4 meter fra nabogrensen, jf. pbl. § 29-4, annet ledd. Selv om eiendomsgrensen i kommunens kartlag mellom eiendommene med gnr. 56 bnr. 3, og gnr. 56 bnr. 35 anses å være «mindre nøyaktig» i matrikkelen, kan ikke kommunen se at det er «åpenbart» i denne saken at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6. Kommunen stiller seg bak redegjørelsen i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022:

«Igangsettingstillatelsen gir ingen tillatelse utover det privatrettslige, om garasjen oppføres fem meter fra nabogrense som oppgitt kan tiltaket godkjennes som omsøkt.»

Hvorvidt eiendomsgrensen mellom eiendommene er riktig fastsatt, er et anliggende mellom hjemmelshaverne. Kommunen har ikke anledning til å trekke andre privatrettslige forhold inn i byggesaksbehandlingen, enn de som er helt åpenbare, jf. pbl. § 21-6. Kommunen kan ikke se at klager uomtvistelig har dokumentert at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin eiendom på den måten som er omsøkt, jf. forarbeidene til plan- og bygningsloven. Bygningsmyndighetene skal heller ikke bruke betydelige ressurser på å undersøke og avgjøre om et tiltak lar seg gjennomføre fordi det ut fra en tredjepart hevdes at privatrettslige forhold er til hinder for det.

I denne saken er det ikke åpenbart for kommunen at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter, jf. pbl. § 21-6. Kommunen er dermed forpliktet til å gi tillatelse til tiltaket, jf. pbl. § 21-4, første ledd.

Klagemoment om at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter for plassering av garasje for vogntog på omsøkt sted, tas ikke til følge.

Klagemoment 2 – Hva tiltaket omfatter

Klager er av den oppfatning at det ved søknad må tillegges vekt at utviklingen av stedet har endret karakter ved omfattende parkering av et slikt omfang at den muligens krever tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, som tiltak og/eller oppfylling. Særlig når dette er foretatt før og muligens etter gjeldende kommuneplan. Klager mener det er merkelig at slike forhold ikke vurderes av kommunen.

Det er i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, redegjort for at tiltakshaver har kommet med tilsvarende til nabomerknad om det er presisert hva tiltaket omfatter, og at det er orientert nærmere rundt arealformål på området. Kommunen redegjør i vedtaket for at de ikke har noen kommentarer til dette, og vurderer derfor at merknaden fra nabo er tilstrekkelig besvart.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Det er i søknadskjema redegjort for at det søkes om følgende tiltak:

1. Flytting av eksisterende redskapshus/fjøs ca. 5 meter mot øst.
2. Bygging av ny garasje mellom redskapshus/fjøs og eksisterende garasje.

Søknadsskjemaet er videre supplert med tegninger og situasjonsplan som er lagt til grunn for behandlingen av søknaden, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4, tredje ledd bokstav m). Disse er delvis gjengitt ovenfor i dette saksfremlegg. Kommunen kan ikke se at det i denne saken er tvil om hva det er søkt om.

Klager har anført at det ved søknad må tillegges vekt at utviklingen av stedet har endret karakter ved omfattende parkering av et slikt omfang at den muligens krever tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, som tiltak og/eller oppfylling. Særlig når dette er foretatt før og muligens etter gjeldende kommuneplan. Klager mener det er merkelig at slike forhold ikke vurderes av kommunen. Kommunen kan ikke se at det er hold i denne anførselen. Det er ikke opp til kommunen i en aktuell byggesak, å trekke inn mulige ulovlige forhold på eiendommen som ikke har en direkte sammenheng med omsøkte tiltak. Oppfølging av mulige ulovligheter skal følges opp av kommunen gjennom ulovlighetsoppfølging med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 32, og gjøres på selvstendig grunnlag.

Klagemoment om at det er tvil om hva det er søkt om i saken, at kommunen burde trukket inn mulige ulovligheter i byggesaksbehandlingen, og at det må tillegges vekt at utviklingen av stedet har endret karakter, tas ikke til følge.

Klagemoment 3 – Avløpssituasjonen

Klager mener det er «vanskelig å se for seg at bruken av utearealet vil bli tilført forurensende stoffer». Kommunen legger til grunn at klager med overnevnte setning i klagebrev mener at tiltaket vil gi bidrag med økt tilførsel av forurensende stoffer.

Det er i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, redegjort for at tiltaket er omsøkt uten innlagt vann- og/eller avløpsordning. En godkjenning av tiltaket vurderes derfor ikke å øke sannsynligheten for pålegg fra kommunen hva angår avløp til bolig og fritidsboliger i området rundt Skjønhalvågen. Det redegjøres videre for i vedtaket at kommunen forholder seg til de opplysninger som ble gitt i søknaden, og at tiltaket er oppgitt at det ikke skal tilknyttes vann- og/eller avløpsordninger.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Kommunen stiller seg bak den redegjørelse som fremkommer av vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, og som er gjengitt ovenfor. Kommunen er forpliktet til å legge til grunn de opplysninger som fremkommer av søknaden om hvorvidt den anses å være i tråd med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 23-1, annet ledd, se SAK10 § 5-4, tredje ledd. Kommunen kan ikke se at søknaden innbefatter tilkobling til vann- og avløpsanlegg, at tiltaket vil berøre allerede eksisterende vann- og avløpsanlegg eller stikkledninger, eller at tiltaket bidrar til økt tilførsel av «forurensende stoffer» på en slik måte at kommunen ikke er forpliktet til å gi tillatelse til tiltaket, jf. pbl. § 21-4, første ledd.

Klagemoment om at bruken av utearealet vil bli tilført forurensende stoffer, tas ikke til følge.

Klagemoment 4 – Krav til reguleringsplan

Klager mener det er på det rene at kommunen har varslet pålegg om rensing av avløp fra eiendommene som grenser til Skjønhalvågen. Slikt varsel om pålegg ble første gang gjort i møtet med boligeierne i november 2021, og senere gjentatt per brev. Klager påpeker at endelig vedtak i saken enda ikke er truffet. Ved en utbygging av avløpsnett for boliger og fritidsbebyggelse, mener klager at det i alle tilfeller vil være nødvendig med en reguleringsplan. Klager antar videre at en slik reguleringsplan utarbeides som en kommunal plan.

Det er i vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, redegjort for at tiltakshaver i tilsvar til nabomerknad meddeler at «så vidt ansvarlig søker er i stand til å vurdere, er tiltaket i tråd med den gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) for Frøya kommune». Kommunen har videre redegjort for i vedtak at det ifølge KPA § 37.1 er tillatt med tiltak som omsøkt, og at det per dags dato ikke foreligger krav til reguleringsplan for omsøkte tiltak.

Kommunens vurdering av klagemoment:

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken. Kommunen stiller seg bak den redegjørelse som fremkommer av vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022, og som er gjengitt ovenfor. Eiendommene med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35 er regulert i KPA § 37 til LNF for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Det stilles ingen krav i kommuneplanens arealdel for ytterligere område- eller detaljregulering (pbl. §§ 12-2 og 12-3) for omsøkte tiltak, jf. KPA § 3. Videre har kommunen i vedtak redegjort for at omsøkte tiltak ikke vil berøre vann- og avløpsanlegg.

Klagemoment om at det kreves reguleringsplan forut for utbygging av avløpsnett for boliger og fritidsbebyggelse, tas ikke til følge.

Kommunens samlede vurdering av klage

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet frem til at klagen, med de overnevnte klagemomenter, ikke tas til følge. Det har ikke fremkommet nye momenter som tilsier en endret holdning til saken. Kommunen anser fortsatt omsøkte tiltak for å være i tråd med plan- og bygningslovgivningen, og er således forpliktet til å gi tillatelse til tiltaket, jf. pbl. § 21-4, første ledd. Kommunen kan heller ikke se at vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 er beheftet med saksbehandlingsfeil. Det var ikke ansett nødvendig med skriftlig samtykke for plassering av tiltak, da det i søknad er tilstrekkelig redegjort for at garasje vil oppføres utenfor 4 meters-grensen mot eiendom med gnr. 56 bnr. 3, jf. pbl. § 29-4, annet ledd, se tredje ledd bokstav a).

Oppsummering:

Kort oppsummert har kommunen vurdert klagemomentene slik:

- Det er ikke avdekket materielle feil i kommunens vurdering i vedtak BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022 som tilsier at det burde vært gitt avslag på søknad om tiltak i denne byggesaken.
- Det er heller ikke anført nye momenter i klagen som tilsier en endret holdning til saken.

Kommunedirektørens konklusjon

Klagen tas ikke til følge. Vedtak med saksnummer BYGG-22/00086-9 datert 30.08.2022 om tillatelse til oppføring av garasje for vogntog på eiendommer med gnr. 56 bnr. 2, og gnr. 56 bnr. 35, opprettholdes.

Klagen kan ikke ses å tilføre nye momenter som tilsier en endret holdning til saken.

Klagen oversendes Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren i Sør Trøndelag

c/o Frøya kommune

7260 Sistranda

Klagen gjelder Frøya kommunes vedtak, igangsettingstillatelse, garasje for vogntog.

Sak nr.: Bygg-22/00086. Org nr til byggesak: 974620456

Orientering om vedtak i byggesak er mottatt i form kopi av igangsettingstillatelse sendt RIS AS datert 30.08.2022. Klagen er rettidig.

Det vises til merknader fra meg inngitt kommunen etter mottatt nabovarslet. Det vises til merknadene. Det er følgende kommentarer til vedtaket med referanse til de forhold det er vist til i vedtaket fra side 1 nederst flg.

F. 1: Kommunen legger til grunn det økonomiske kartverket uten å oppgi når dette er sist oppdatert. Sannsynligvis har kommunen ikke innhentet eiendomsgrenser fastsatt av jordskifteretten. Jordskiftekartet er neppe oppdatert. Det pålegger kommunen å forta undersøkelser om faktum, i dette tilfellet å legge til grunn korrekt kart for eiendomsgrensen.

Det er for øvrig vanskelig å forstå søknaden slik at det omsøkte bygget blir oppført fem meter fra tomtegrensen.

Erklæring fra tidligere eier har vært ukjent for meg og gjelder tidligere søknader for andre bygg. Kommunen har ikke kommentert dette.

F. 2: Ved søknaden må det tillegges vekt at utviklingen av stedet har endret karakter ved omfattende parkering av en slik omfang slik at denne muligens krever tillatelse etter pbl. som tiltak, oppfylling, og særlig når dette er foretatt før og muligens etter gjeldene kommuneplan. Det virker merkelig at slike forhold ikke vurderes av kommunen.

F.3: Det er vanskelig å se for seg at bruken av utearealet vil bli tilført forurensende stoffer.

F. 4: Det er på det rene at kommunen har varslet pålegg om rensing av avløp fra eiendommene som grenser til Skjønhalvågen. Dette ble gjort første gang i møtet med boligeierne i november 2021 og senere gjentatt per brev. Endelig vedtak er ikke truffet. Ved en utbygging av avløpsnett for boliger og fritidsbebyggelse, vil det i alle tilfeller være nødvendig med reguleringsplan. Det må antas at denne utarbeides som kommunal plan.

Det tas forbehold om supplering av klagen.

Med hilsen

Terje Skjønhalv

Veimester Kroghs gt. 4 B

7043 Trondheim

From: "Terje Skjønhal" <terje.skjonhals@ntnu.no>
Sent: Mon, 19 Sep 2022 14:08:13 +0100
To: "Postmottak" <postmottak@froya.kommune.no>
Subject: Klage til Statsforvalteren i Trøndelag
Attachments: Skj. 56.2. Igansettingstillatelse.pdf

Velagt følger klage på vedtak Gnr. 56 bnr. 2 Bygg-22/00086-9
Mvh
Terje Skjønhal



RIS AS
c/o Blått Kompetansesenter Nordfrøyveien 413
7260 SISTRANDA

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00086-9	Silje Merethe Sætre	30.08.2022

Melding om delegert vedtak - Gnr 56 Bnr 2, igangsettingstillatelse, garasje for vogntog

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	56 / 2 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	RIS AS
Tiltakshaver:	ROAR SKJØNHALS TRANSPORT AS

Søknad om igangsettingstillatelse er mottatt her 4. april 2022. Mangelbrev ble oversendt 25. mai 2022 og supplerende dokumentasjon ble mottatt 10. august 2022.

Rettsgrunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter.

VEDTAK OG VILKÅR:

I medhold av pbl. §§ 20-3, jfr. 20-1 bokstav a, og i samsvar med søknad, gis det igangsettingstillatelse til oppføring av garasje for vogntog som omsøkt.

Planstatus:

Tiltaket omfattes av Kommuneplanens arealdel, Frøya med planid: 5014201809 og befinner seg i et område som er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse. Tiltaket er i tråd med arealformålet fastsatt i plan.

Nabovarsel:

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling iht. pbl. § 21-3. Det er innkommet merknader fra nabo Terje Skjønhalshals hjemmelshaver for eiendom GNR. 56 BNR. 3. Tiltakshaver har ikke tatt innkommende merknader til følge.

Merknadene knytter seg til flere forhold:

Forhold 1: Hvorvidt eiendomsgrensen er sikker.

Forhold 2: Orientering av tiltaket.



Forhold 3: Betydning for naboeiendommen GNR. 56 BNR. 3. (Avløpssituasjonen)

Forhold 4: Krav om reguleringsplan?

Tiltakshaver har kommentert merknadene med:

Forhold 1: Situasjonsplanen er hentet fra kommunekart, og tiltaket som omsøkes nå vil ikke endre minimumsavstanden mellom bygning og nabogrense til GNR. 56 BNR. 3. Det foreligger erklæring om avstand fra nabogrense fra daværende hjemmelshaver for tidligere tiltak.

Forhold 2: Tiltakshaver har presisert hva tiltaket omfatter, og orienterer nærmere rundt arealformål på området.

Forhold 3: Tiltakshaver anser Frøya Kommune som rette vedkommende for å svare ut dette.

Forhold 4: «Så vidt ansvarlig søker er i stand til å vurdere, er tiltaket i tråd med den gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) for Frøya kommune.»

Kommunenes vurdering av nabomerknadene:

Forhold 1: Kommunen anser dette som tilstrekkelig besvart. Det er hjemmelshavere som har ansvar for å kreve retting/fastsettelse av eiendomsgrenser. Grensene er sjekket opp mot det økonomiske kartlaget, og er uendret siden den tid.

Igangsettingstillatelsen gir ingen tillatelse utover det privatrettslige, om garasjen oppføres fem meter fra nabogrense som oppgitt kan tiltaket godkjennes som omsøkt.

Forhold 2: Kommunen har ingen kommentar til dette, og vurderer derfor at merknaden er tilstrekkelig besvart.

Forhold 3: Tiltaket er omsøkt uten innlagt vann- og eller avløpsordning, en godkjenning av tiltaket vurderes derfor ikke å øke sannsynligheten for pålegg fra kommunen hva gjelder avløp til bolig- og fritidsboliger i området rundt Skjønhalvågen. Kommunen forholder seg til de opplysninger som blir gitt i søknaden, og tiltaket er oppgitt at skal ikke knyttes vann- og eller avløpsordning.

Forhold 4: Det er i følge KPA § 37. 1 tillatt med tiltak som omsøkt, og det foreligger per dags dato ingen krav til reguleringsplan for omsøkte tiltak.

GEBYRER OG ALMINNELIGE BESTEMMELSER:

Ferdigattest:

Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest jfr. pbl. § 21-10. Dersom tiltaket tas i bruk uten nødvendig ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan dette medføre sanksjoner iht. pbl. kap. 32.

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter faktureres i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Bortfall av tillatelse:

Alt arbeid må igangsettes senest tre år etter at tillatelsen er gitt. Arbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn to år, jfr. pbl. § 21-9. Fristen forlenges ikke.

Myndighet:

Saken er behandlet etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for allmenne og tekniske tjenester

***Ved henvendelser i tilknytning denne sak bes det om at referanse saksnr.: BYGG-22/00086 benyttes.
Org.nr. til ebyggesak er : 974620456***

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende jfr. forvaltningsloven § 29.

Klagen sendes til underinstansen, her kommunen ved Hovedutvalget for tekniske og allmenne tjenester for behandling. Klageinstansen er her Statsforvalteren i Trøndelag.

Rett til innsyn:

Du har rett til innsyn i sakens dokumenter iht. offentlighetslova.

<https://www.froya.kommune.no/tjenester/administrasjon/innsyn/>

Har du spørsmål?

Spørsmål kan rettes til byggesakskontoret. Byggesakskontoret har åpningstid mandager og torsdager kl: 10.00-14.00.

Henvendelser utover denne tiden kan rettes til servicekontoret per tlf. 72 46 32 00 eller e-post:

postmottak@froya.kommune.no

Med hilsen

Silje Merethe Sætre
Konsulent/Trainee

Kitt Julie Hansen
Virksomhetsleder Plan, Miljø og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

ROAR SKJØNHALS TRANSPORT AS

Terje Skjønhals

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til
søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ Rammetillatelse

☒ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK

1

Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ Nei

Nullstill



Berører tiltaket eksisterende eller
fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før
igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

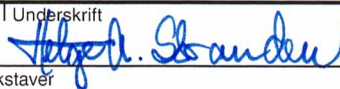
Berører tiltaket byggverk oppført før 1850,
jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen
foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 56	Bnr. 2	Festenr. ---	Seksjonsnr. ---	Bygningsnr. ---	Bolignr. ---	Kommune 5014 FRØYA
	Adresse Sjønhaltsveien 53				Postnr. 7273	Poststed NORDDYRØY	
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☒ Garasje ☐ Annet: _____						Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2)
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep					
	Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐ Fasade					
		☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg					
	Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift					
	Riving	☐ Hele bygg *) ☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg					
	Bygn.tekn. installasj.**)	☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon					
	Endring av bruks- enhet i bolig	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning					
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.					
	☒ Annet:	Beskriv Flytting av eksisterende redskapshus/fjøs ca. 5m mot øst. Se situasjonsplan.					
		Bygging av ny garasje mellom redskapshus/fjøs og eksisterende garasje.					
Tiltaket utføres på følgende eiendommer: 56/2 og 56/35							
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)							
**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.							

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	01 – 02	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	01 – 06	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	01 – 01	☐
Tegninger	E	01 – 08	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	01 – 03	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	01 – 03	☐

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak RIS AS	Org.nr. 980798941	Navn Roar Skjønhal Transport AS	
Adresse c/o Blått Kompetansesenter, Nordfrøyveien 413		Adresse Sjønhalveien 53	
Postnr. 7260	Poststed SISTRANDA	Postnr. 7273	Poststed NORDDYRØY
Kontaktperson HELGE A. STRANDEN	Telefon 977 89 660	Eventuelt organisasjonsnummer 965611819	
E-post helge@ris-as.no Kopi til: arnt@ris-as.no		E-post roar@rstas.no	
Dato 04.04.2022		Dato 04.04.2022	
Underskrift 		Underskrift 	
Gjentas med blokkbokstaver HELGE A. STRANDEN		Gjentas med blokkbokstaver ROAR SKJØNHALS	

Fakturaadresse
Navn Roar Skjønhal Transport AS
Adresse Sjønhalveien 53
Postnr. 7273
Poststed NORDDYRØY
Eventuelt organisasjonsnummer 965611819

Bygningstypetekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltilsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning * Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *	HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning * Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning		FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/
tjener slike bygninger

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 56	Bnr. 2	Festenr. ---	Seksjonsnr. ---	Bygningsnr. ---	Bolignr. ---	Kommune 5014 FRØYA
	Adresse Sjønhaltsveien 53				Postnr. 7273	Poststed NORDDYRØY	
Forhåndskonferanse							
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☒ Ja ☐ Nei						
Dispensasjonssøknad. Unntak fra TEK							
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven						Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om unntak fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg						Vedlegg nr. B –
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan ☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer						
	Navn på plan Kommuneplanens arealdel Frøya						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv LNF FB 3. Reguleringsformål tillater spredt bolig-, fritids, eller næringsbebyggelse. Det tillates dermed en BYA på 40% av tomteareal siden tomten har helårsbolig. Se vedlegg Q-02 og Q-03						
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
Tomtearealet	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	40,00 %	m ²	%	m ²		
	b. Byggeområde/grunneiendom**	24435.0 m ²		m ²		m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– 0.0 m ²		– m ²			
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= 24435,0 m ²		= m ²		= m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	9774.0 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	583.0 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	h. Areal som skal rives	– 0.0 m ²	– m ²	– m ²	– m ²	– m ²	
	i. Areal ny bebyggelse	+ 197.0 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng	+ 2622.0 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²		
	k. Areal byggesak	= 3402.0 m ²	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²	
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	14.0 %	m ²	%	m ²		
	Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		– m ²		– m ²	
j. Parkeringsareal på terreng		– m ²		– m ²			
m. Areal matrikkelen = k – l – j		= m ²		= m ²	= m ²		
Antall etasjer		Antall bruksenheter bolig	Boliger m ²		Boliger m ²	Boliger m ²	
		Antall bruksenheter annet	Annet m ²		Annet m ²	Annet m ²	
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere						Vedlegg nr. D –
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere						Vedlegg nr. D –
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg						Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode H	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske B Bergverksdrift og utvinning C Industri D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av motorvogner	H Transport og lagring I Overnattings- og serveringsvirksomhet J Informasjon og kommunikasjon K Finansierings- og forsikringsvirksomhet L Omsetning og drift av fast eiendom M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting N Forretningsmessig tjenesteyting O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	P Undervisning Q Helse- og sosialtjenester R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter S Annen tjenesteyting T Lønnet arbeid i private husholdninger U Internasjonale organisasjoner og organer X Bolig Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket		
Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørte myndigheter/rettighetshaver være dokumentert		
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Skal byggverket plasseres i område med fare for:		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☐ Nei ☒ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) Vedlegg nr. F –
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☐ Nei ☒ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år) Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☐ Nei ☒ Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vann-forsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Beskriv Ikke innlagt vann. Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☒ Nei Vedlegg nr. Q –
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?:	Søkes det om slik innretning installert?:	Hvis ja, sett X
☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	☐ Heis ☐ Trappeheis ☐ Løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Terje Skjønhal
Veimester Kroghs gt. 4B
7043 TRONDHEIM

MERKNADER TIL NABOVARSEL SOM GJELDER TILTAK PÅ GNR. 56, BNR. 2 OG 35 I 5014 FRØYA.

ANSVARLIG SØKERS KOMMENTARER:

1. Eiendomsgrense mot bnr. 3.

Situasjonsplanen er kopiert fra Frøya kommunes kart. Tiltaket som omsøkes, endrer ikke minimumsavstanden mellom bygning på bnr. 2 og nabogrense til bnr. 3. Det foreligger en erklæring om avstand fra nabogrense, utstedt av P. Robert Nilsson, som var hjemmelshaver til bnr. 3 på det tidspunkt da garasje/driftsbygning/uthus på eiendommen bnr. 2 ble oppført. Se vedlegg 1.

2. Om tiltaket.

I merknadsbrevet står følgende:

"For øvrig skal to eksisterende bygninger flyttes og/ eller rives."

Det korrekte er at bygning øst for tiltaket det søkes om, fjøset, planlegges flyttet. Eksisterende bygning vest for tiltaket skal ikke flyttes. Tiltaket endrer ikke på minimumsavstanden til naboeiendommen bnr. 3. Det er tidligere gitt samtykke til plassering nærmere grensen enn 4-fire meter. Se igjen Vedlegg 1.

Tiltaket omfatter ikke fyllingsarbeid, og nabovarselet omfatter derfor ikke dette.

I merknadsbrevet er følgende skrevet:

"Varselet beskriver bruken (av arealet) slik:

Gjelder flytting av eksisterende redskapsbu/fjøs ca. 5m mot øst."

Varselet ble utsendt med byggesoknaden.no . Ved utfylling så skjemaet ut som på bilde nr. 1 i Vedlegg 2. Se tekst som er merket med blå. I utsendt versjon av skjemaet er teksten forandret fra "Beskriv", til "Beskrivelse av bruk". Dette ble ikke oppdaget før etter utsending. Ambita, som er leverandør av tjenesten, er kontaktet om denne feilen.

I merknadsbrevet står det:

"Kommuneplanen viser at området skal benyttes til NLF(R)."

Dette er ikke korrekt. I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealet avsatt til LNF FB 3. LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, ifølge tegnforklaringen til fargekodingen i KPA. Dette innebærer at det IKKE er byggeforbud i henhold til gjeldende kommuneplans arealdel (KPA).

Tiltaket omfatter ikke søknad om tilknytning av vanntilførsel. Derfor søkes det heller ikke om utslippstillatelse.

Bruken av bygningen er garasjeformål. Det skal være mulig å oppbevare bil, inntil vogntogs størrelse i garasjen/bygningen.

3. Betydningen for naboeiendommen, bnr.3, ut over forholdet nabogrensen.

Det er ansvarlig søkers vurdering at Frøya kommune er rette vedkommende for å svare på dette punktet.

4. Nødvendigheten av reguleringsplan.

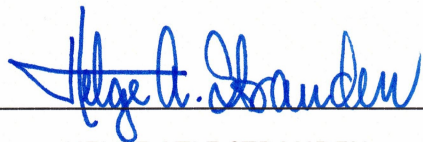
Så vidt ansvarlig søker er i stand til å vurdere, er tiltaket i tråd med den gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) for Frøya kommune. Betraktningene om avløpssystem i området er synspunkter som Frøya kommune er rette vedkommende til å vurdere og eventuelt hensynta, etter ansvarlig søkers oppfatning.

Dette brevet sendes fram til Frøya kommune som vedlegg til Søknad om tillatelse til tiltak, slik at kommunens byggesaksforvaltning har opplysningene i saken.

Med vennlig hilsen

RIS AS

ris



HELGE ATLE STRANDEN

Vedlegg 1: Erklæring om avstand fra nabogrense Robert Nilsson Gnr56 bnr3 051116.pdf

Vedlegg 2: bilder 220308.pdf

P.Robert Nilsson
Sjønhslen
7273 NORDDYRØY

301

16.11.05

**Til bygningssjefen i Frøya
Rådhuset
7260 SISTRANDA**

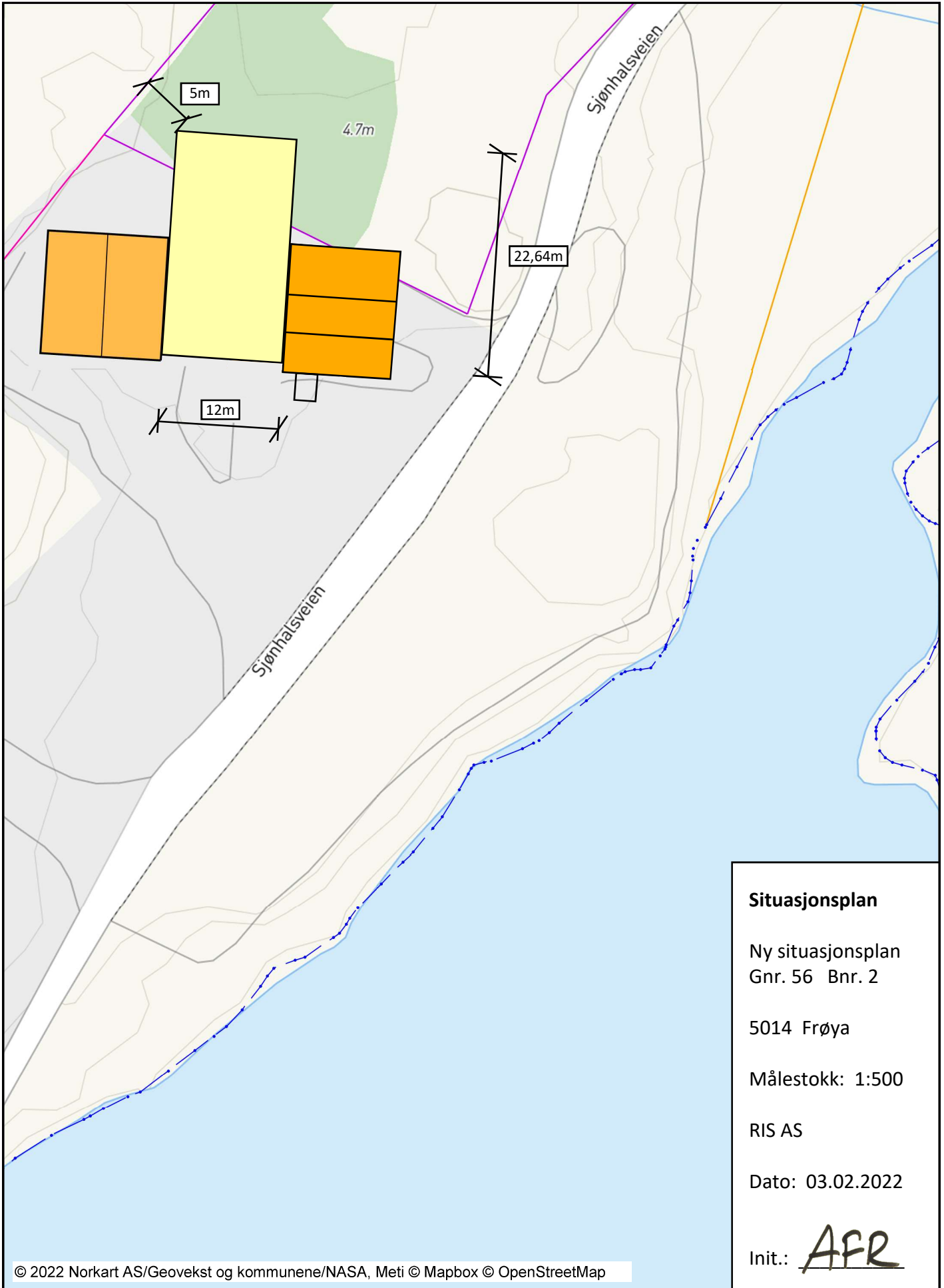
ERKLÆRING OM AVSTAND FRA NABOGRENSE.

Jeg, P.Robert Nilsson, hjemmelshaver til eiendommen Gnr. 56, bnr. 3 i Frøya gir med dette mitt samtykke til at driftsbygning – uthus på eiendommen Gnr.56, bnr 2 i Frøya plasseres nærmere grensen til min eiendom enn 4 – fire meter.

P.Robert Nilsson

P. Robert Nilsson

Koordinatsystem: UTM 32N



Situasjonsplan

Ny situasjonsplan
Gnr. 56 Bnr. 2

5014 Frøya

Målestokk: 1:500

RIS AS

Dato: 03.02.2022

Init.: AFR

From: "Terje Skjønhal" <terje.skjonhals@ntnu.no>
Sent: Wed, 27 Apr 2022 11:38:17 +0100
To: "Arnt Fissum Rian" <arnt@ris-as.no>
Cc: "Postmottak" <postmottak@froya.kommune.no>
Subject: RE: Kommentar til nabovarsel gnr. 56, bnr. 2 i Frøya kommune

Bemerkninger til vedlegg til e-post av 10.03.22

Vedlegget:

Erklæring til Frøya kommune fra Robert Nilsson har vært ukjent for meg. Den fremkommer heller ikke som tinglyst heftelse på bnr.3 da jeg kjøpte eiendommen av Nilsson.

En eventuell rett for eieren av bnr. 2 er etter min oppfatning i alle tilfeller ekstingvert.

Ut over det bemerkes til innholdet i erklæringen:

Etter hva jeg har sett er denne erklæringen angitt til å gjelde «driftsbygning» og «uthus». Det er ikke presisert hvilken bygning den gjelder.

Denne erklæringen har etter sin ordlyd intet generelt samtykke for ethvert tiltak. Sannsynligvis er den avgitt i forbindelse med et omsøk tiltak i 2005 uten at jeg vet hva dette skulle være. Mulig det var tiltak som allerede var oppført og som senere ble søkt tillatt.

Kopi er sendt Frøya kommune da jeg antar at søknaden er fremsendt.

Mvh

Terje Skjønhal

From: Arnt Fissum Rian <arnt@ris-as.no>
Sent: Thursday, March 10, 2022 1:13 PM
To: Terje Skjønhal <terje.skjonhals@ntnu.no>; Helge Stranden <helge@yord.no>
Cc: Helge A. Stranden <helge@ris-as.no>
Subject: RE: Kommentar til nabovarsel gnr. 56, bnr. 2 i Frøya kommune

Hei

Vedlagt er kommentarer til merknader til nabovarsel for Gnr. 56, bnr. 2 og Gnr. 56, bnr. 35 i 5014 Frøya.

Vedlagt er også vedlegg til kommentarer.

Med vennlig hilsen/
Best regards

Arnt Fissum Rian
RIS AS

The logo for RIS AS, featuring the word "ris" in a lowercase, sans-serif font. A small blue dot is positioned above the letter "i".

+47 46 12 40 55

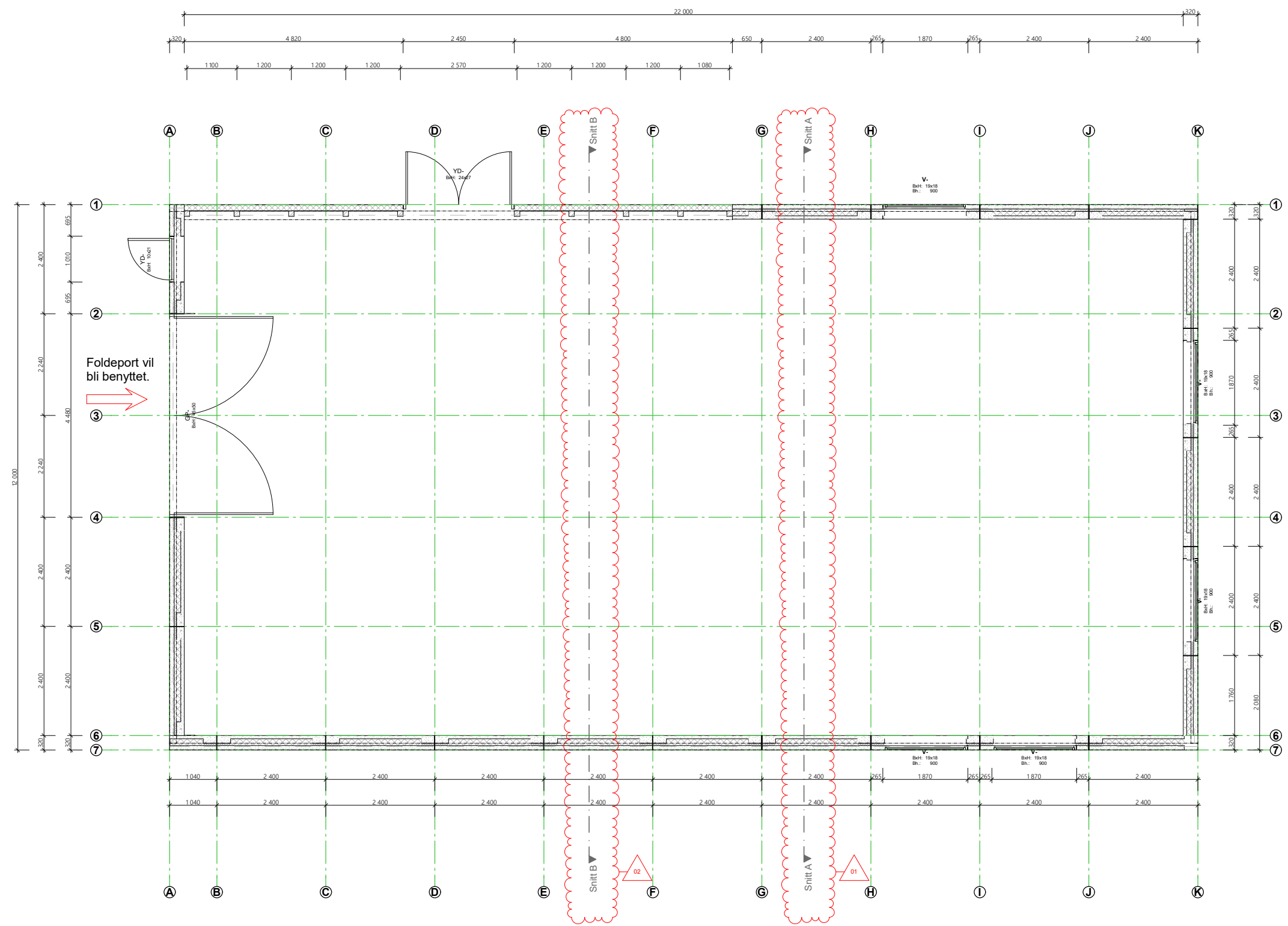
From: Terje Skjønhs <terje.skjonhs@ntnu.no>
Sent: tirsdag 15. februar 2022 19:41
To: Helge A. Stranden <helge@ris-as.no>; Helge Stranden <helge@yord.no>
Cc: Arnt Fissum Rian <arnt@ris-as.no>
Subject: Kommentar til nabovarsel gnr. 56, bnr. 2 i Frøya kommune

Hei!

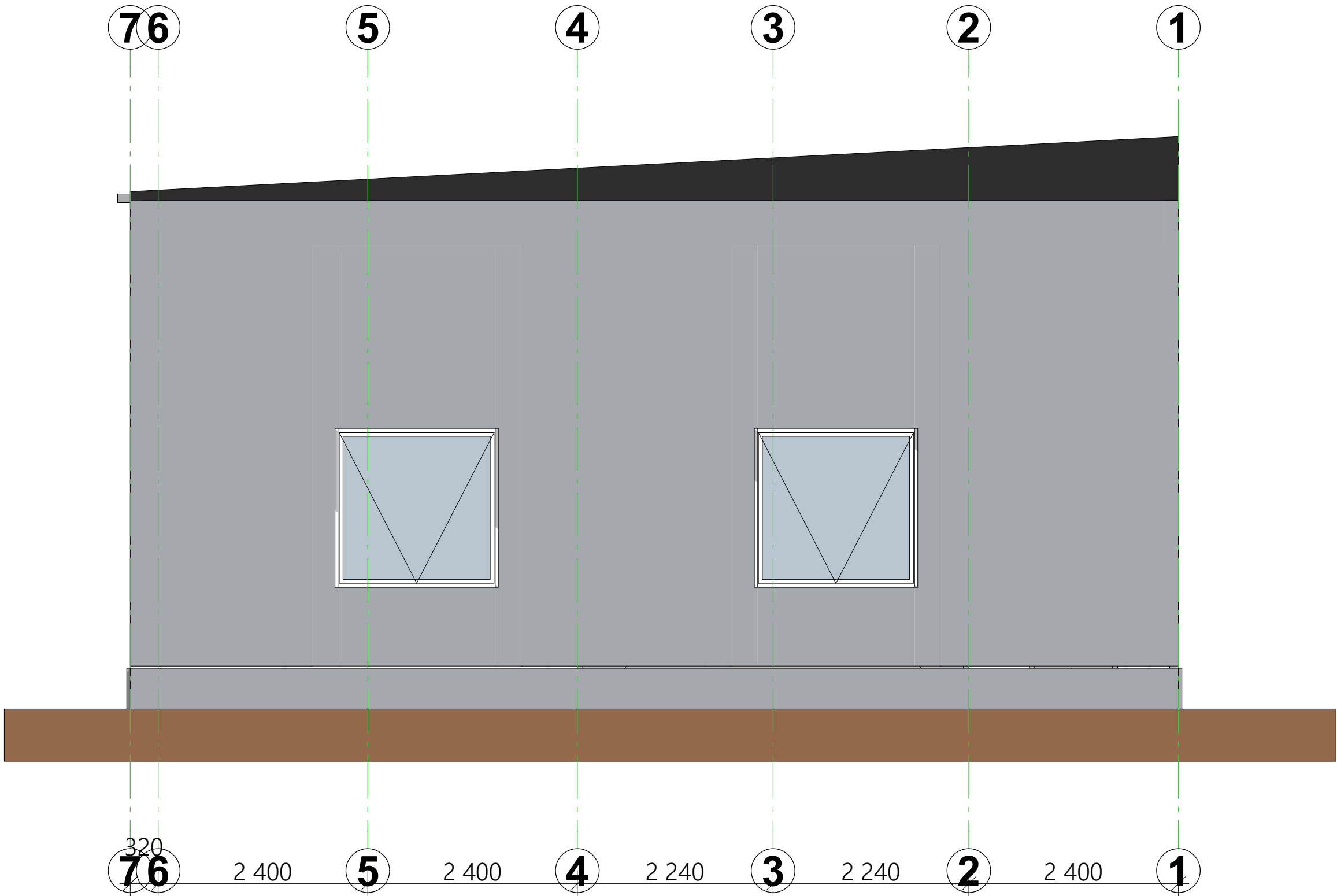
Vedlagt følger kommentarer til nabovarsel datert 03.02.2022 vedkommende eiendommen gnr. 56 bnr 2 m.fl. i Frøya kommune.

Mvh

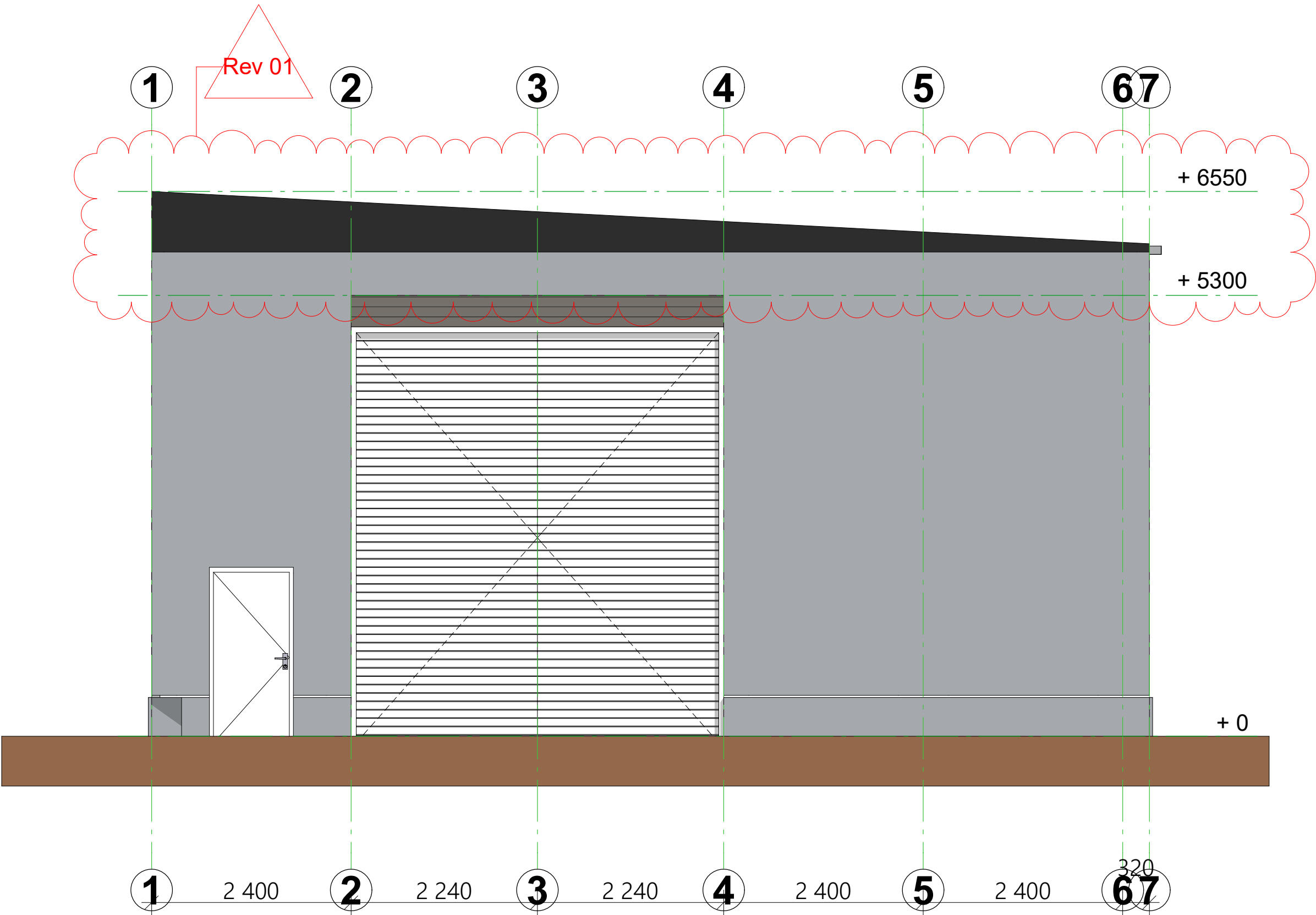
Terje Skjønhs



Rev 1:		
Rev 1: Anvist snitt i plantegning.	Rev 1: DTJ	Dato: 18.02.2022
Tiltakshaver: Roar Skjønhalv	Status tegning: Anmeldelse-tegning.	Tegningsnummer: 2022 - 01 - 101
Prosjektnavn: Sjønhalsv. 53 garasje RS	Målestokk: 1:100	Sign.
Adresse byggeplass: Sjønhalsveien 53, 7273 NORDDYRØY		
Tegnet av: Daniel Tveitaa Johansen	Dato: 02.02.2022	Arkstørrelse: A3
Tegningstittel: 101 - Plantegning	Godkj.	
RIS AS Helge A. Stranden	Dato: 18.02.2022	

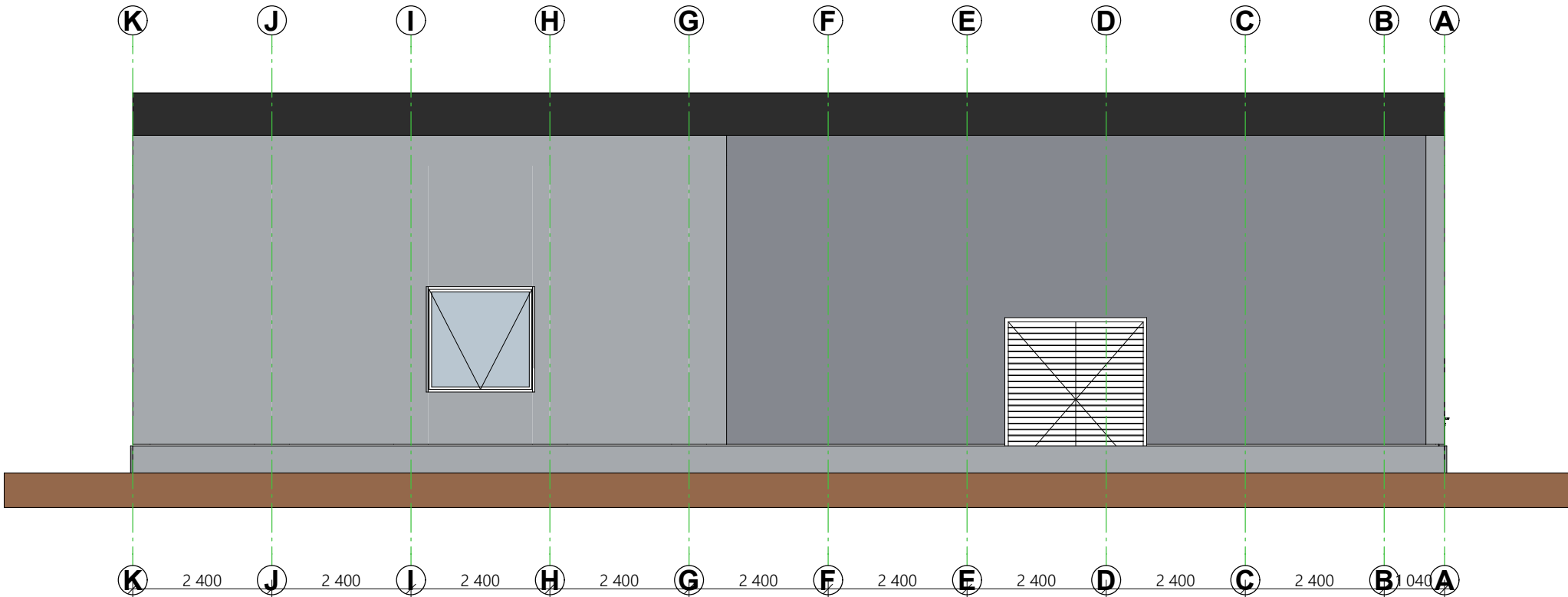


Rev 1:		
Rev 1: Endret høyde.	Rev 1: DTJ	Dato: 18.02.2022
Tiltakshaver: Roar Skjønhal	Status tegning: Anmeldelse-tegning.	Tegningsnummer: 2022 - 01 - 102
Prosjektnavn: Sjønhalsv. 53 garasje RS	Målestokk: 1:50	Sign.
Adresse byggeplass: Sjønhalsveien 53, 7273 NORDDYRØY		
Tegnet av: Daniel Tveitaa Johansen	Dato: 02.02.2022	Arkstørrelse: A3
Tegningstittel: 102 - Fasade nord	Godkj.	
RIS AS Helge A. Stranden	Dato: 18.02.2022	

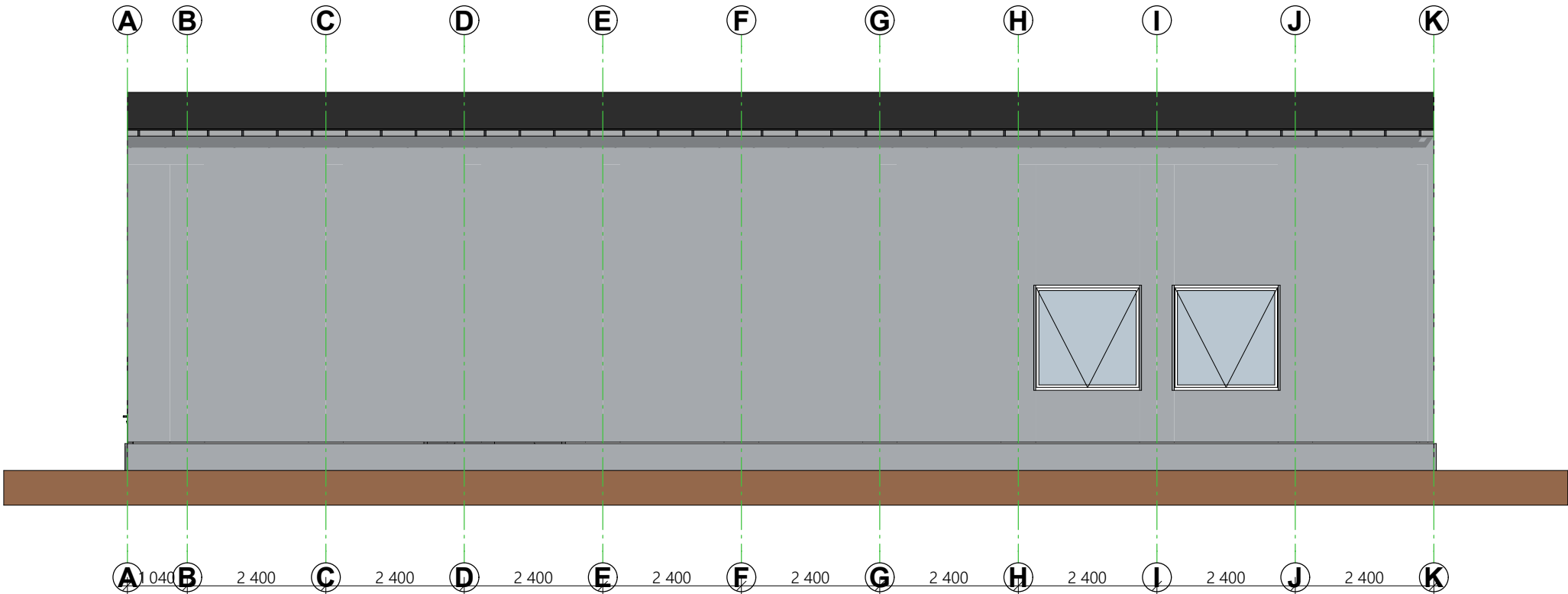


Foldeport vil bli benyttet.

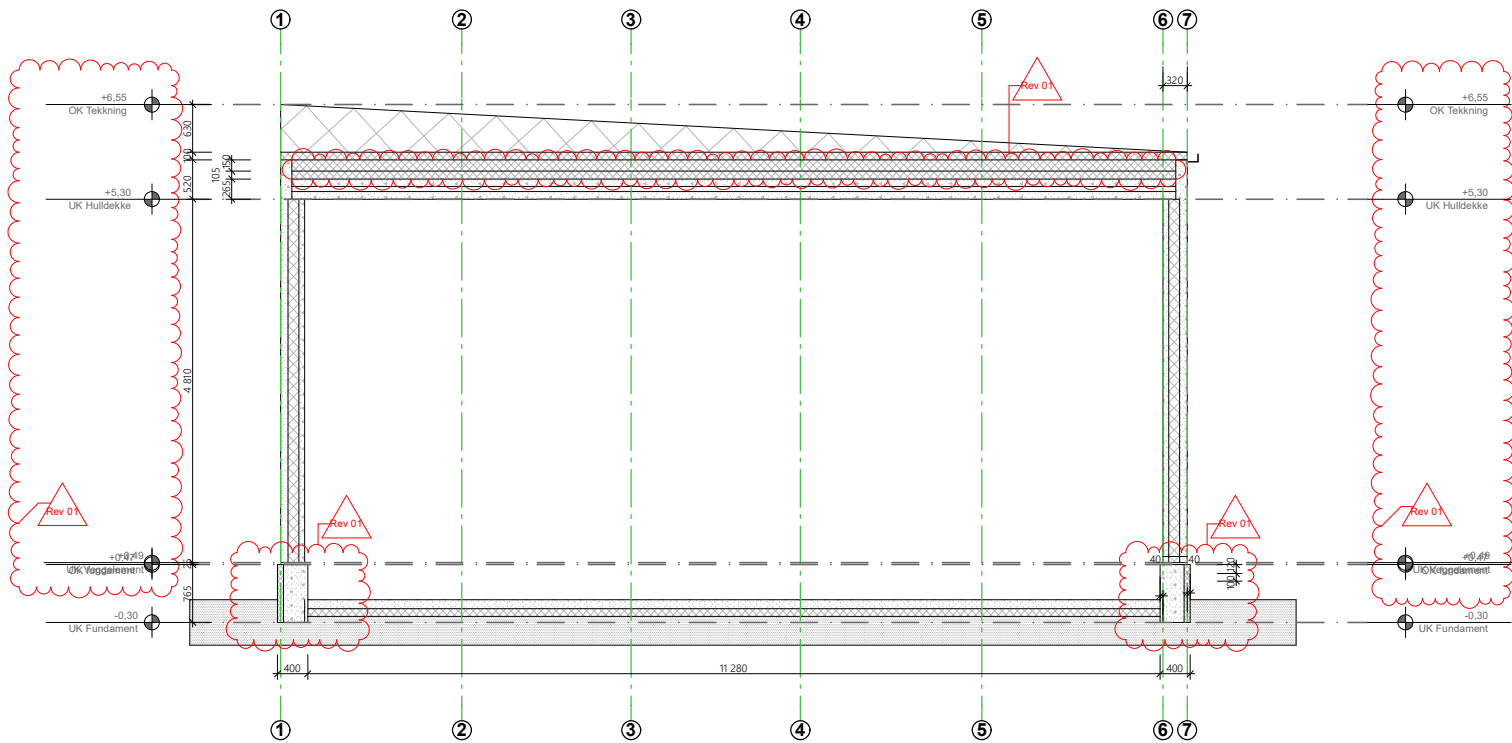
Rev 1:		
Rev 1: Endret høyde.	Rev 1: DTJ	Dato: 18.02.2022
Tiltakshaver: Roar Skjønhal	Status tegning: Anmeldelse-tegning.	Tegningsnummer: 2022 - 01 - 103
Prosjektnavn: Sjønhalsv. 53 garasje RS	Målestokk: 1:50	Sign.
Adresse byggeplass: Sjønhalsveien 53, 7273 NORDDYRØY		
Tegnet av: Daniel Tveitaa Johansen	Dato: 02.02.2022	Arkstørrelse: A3
Tegningstittel: 103 - Fasade sør	Godkj.	
RIS AS Helge A. Stranden	Dato: 18.02.2022	



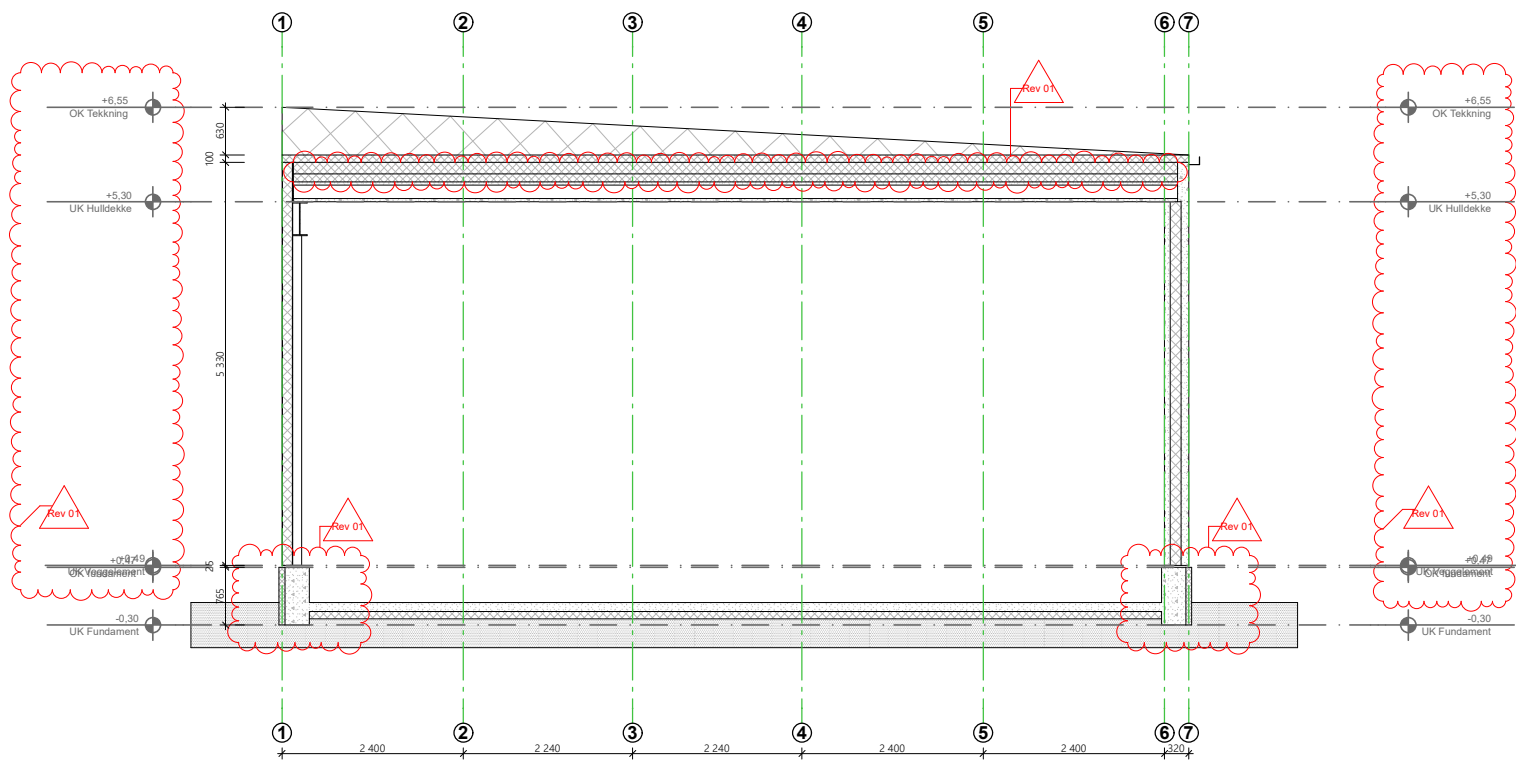
Rev 1:		
Rev 1: Endret høyde.	Rev 1: DTJ	Dato: 18.02.2022
Tiltakshaver: Roar Skjønhalv	Status tegning: Anmeldelse-tegning.	Tegningsnummer: 2022 - 01 - 104
Prosjektnavn: Sjønhalv. 53 garasje RS	Målestokk: 1:100	Sign.
Adresse byggeplass: Sjønhalvsveien 53, 7273 NORDDYRØY	Tegnet av: Daniel Tveitaa Johansen	Arkstørrelse: A3
	Tegningstittel: 104 - Fasade vest	Godkj.
	RIS AS Helge A. Stranden	Dato: 18.02.2022



Rev 1:		
Rev 1: Endret høyde.	Rev 1: DTJ	Dato: 18.02.2022
Tiltakshaver: Roar Skjønhalv	Status tegning: Anmeldelse-tegning.	Tegningsnummer: 2022 - 01 - 105
Prosjektnavn: Skjønhalv, 53 garasje RS	Målestokk: 1:100	Sign.
Adresse byggeplass: Skjønhalvsveien 53, 7273 NORDDYRØY		
Tegnet av: Daniel Tveitaa Johansen	Dato: 02.02.2022	Arkstørrelse: A3
Tegningstittel: 105 - Fasade øst	Godkj.	
RIS AS Helge A. Stranden	Dato: 18.02.2022	



Rev 1:		
Rev 1: Endret høyde, fundament, navn og skravur.	Rev 1: DTJ	Dato: 18.02.2022
Tiltakshaver: Roar Skjønhals	Status tegning: Anmeldelse-tegning.	Tegningsnummer: 2022 - 01 - 106
Prosjektnavn: Sjønhalsv. 53 garasje RS	Målestokk: 1:100	Sign.
Adresse byggeplass: Sjønhalsveien 53, 7273 NORDDYRØY		
Tegnet av: Daniel Tveitaa Johansen	Dato: 02.02.2022	Arkstørrelse: A3
Tegningstittel: 106 - Snitt A	Godkj.	
RIS AS Helge A. Stranden	Dato: 18.02.2022	



Rev 1:		
Rev 1: Endret høyde, fundament, navn og skravur.	Rev 1: DTJ	Dato: 18.02.2022
Tiltakshaver: Roar Skjønhals	Status tegning: Anmeldelse-tegning.	Tegningsnummer: 2022 - 01 - 107
Prosjektnavn: Sjønhalsv. 53 garasje RS	Målestokk: 1:100	Sign.
Adresse byggeplass: Sjønhalsveien 53, 7273 NORDDYRØY		
Tegnet av: Daniel Tveitaa Johansen	Dato: 02.02.2022	Arkstørrelse: A3
Tegningstittel: 107 - Snitt B	Godkj.	
RIS AS Helge A. Stranden	Dato: 18.02.2022	

RIS AS
Org. nr. 980 798 941
Nordfrøyveien 413
7260 SISTRANDA

Frøya kommune
Byggesakskontoret
Rådhuset
7260 SISTRANDA

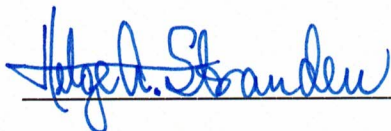
Momenter med relevans for behandling av byggesaken på eiendom Gnr: 56 Bnr: 2

- 5174 Søknad om tillatelse til tiltak
 - Tiltaket skal settes opp på eiendommer:
 - Gnr. 56 Bnr. 2
 - Gnr. 56 Bnr. 35
 - Begge eiendommene eies av Roar Skjønhs.
 - Tiltakets art er flytting av eksisterende redskapshus/fjøs ca. 5m mot øst og bygging av ny garasje mellom redskapshus/fjøs og eksisterende garasje. Se situasjonsplan.
 - Det er mottatt merknader til nabovarsel, vedlegg C-03 Nabov 56 -2 Sendt.pdf.
Merknader er besvart, vedlegg C-04 Svar Terje Skjønhs 220309.pdf.
Vedlegg til svar er også vedlagt, C-05 og C-06.
- 5175 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
 - Tiltakshaver er Roar Skjønhs Transport AS.
 - Garasjen skal ikke benyttes av ansatte i Roar Skjønhs Transport AS. Den skal bare benyttes av daglig leder. Det er derfor ansett at bygget ikke påvirker eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser.
 - Eiendom 56/2 består av flere teiger. Teigen bygget skal stå på er brukt som utgangspunkt for beregning. Denne teigen, eiendomsteig 7088820 190592 (32633), har et oppgitt areal på 24'435m² i kommunekart.com.
 - Beregninger for arealer til eiendommer 56/2 og 56/35 og hvordan disse er funnet, er i vedlegg Q-02 og Q-03.

- Det skal ikke legges inn vann i nytt bygg, men det blir montert en renne i gulvet i garasjen, slik at regnvann og snø/is på trekkvogner og traller som smelter i garasjen kan ledes ut i terreng.
- Overvann fra tak ledes via taknedløp til terreng.
- Nabovarsel
 - Nabovarsel ble levert med byggesoknaden.no. Nettsiden sender nabovarsel via Altinn.
 - Vedlegg C-01 og C-02 viser utsendt nabovarsel, vedlegg til utsendte nabovarsel og hvem de ble sendt til.
 - Vedlegg C-03 er merknader som ble mottatt til utsendt nabovarsel.
 - Vedlegg C-04 er sendte kommentarer til mottatte merknader.
 - Vedlegg C-05 og C-06 er vedlegg til sendte kommentarer.

Tiltakshaver og ansvarlig søker ønsker å formidle opplysningene over, slik at saken skal være best mulig opplyst for kommunens behandling.

Med vennlig hilsen
fra RIS AS



Helge A. Stranden

fra Roar Skjønhalv Transport AS



Roar Skjønhalv

Areal tomt Sjønhalsen 56/2 220311

Areal eiendom	24,435 m ²
Eksisterende bygninger	
Bolig	185 m ²
Fritidsbolig	85 m ²
Annex 1	11 m ²
Annex 2	12 m ²
Garasje eksist	150 m ²
Fjøs	140 m ²
Sum	583 m ²
Parkering	2,622 m ²
Ny garasje	197 m ²
BYA	3,402 m ²
% BYA	13.9 %
Areal gårdsplass+vei	3,070 m ²
Areal vei	448 m ²
Parkeringsareal	2,622 m ²

Se:

Bilder av arealer til beregning 220311.pdf

Overholder 40% OK

Areal tomt Sjønhalsen 56/35 220311

Areal eiendom	2,081 m ²
Fritidsbolig	95 m ²
Terrasse	15 m ²
Parkering	70 m ²
Del av ny garasje	80 m ²
Del av fjøs	15 m ²
Sum BYA	274 m ²
% BYA	13.2 %

Se:

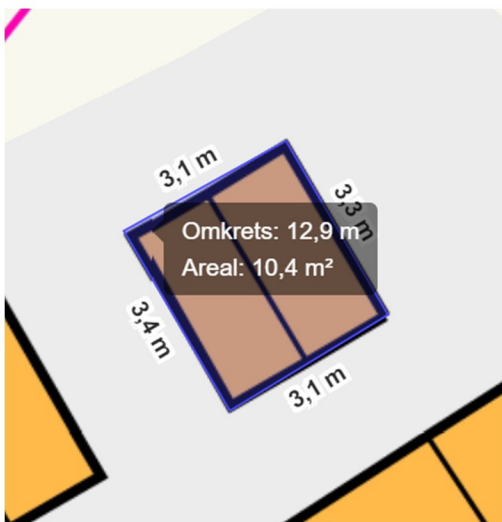
Bilder av arealer til beregning 220311.pdf

Overholder 25% OK

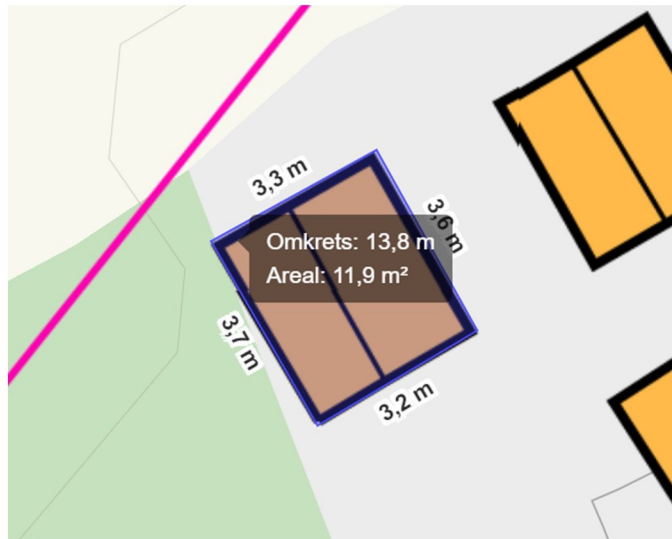
Bilder av arealer til beregning 220311

Eiendom 56/2

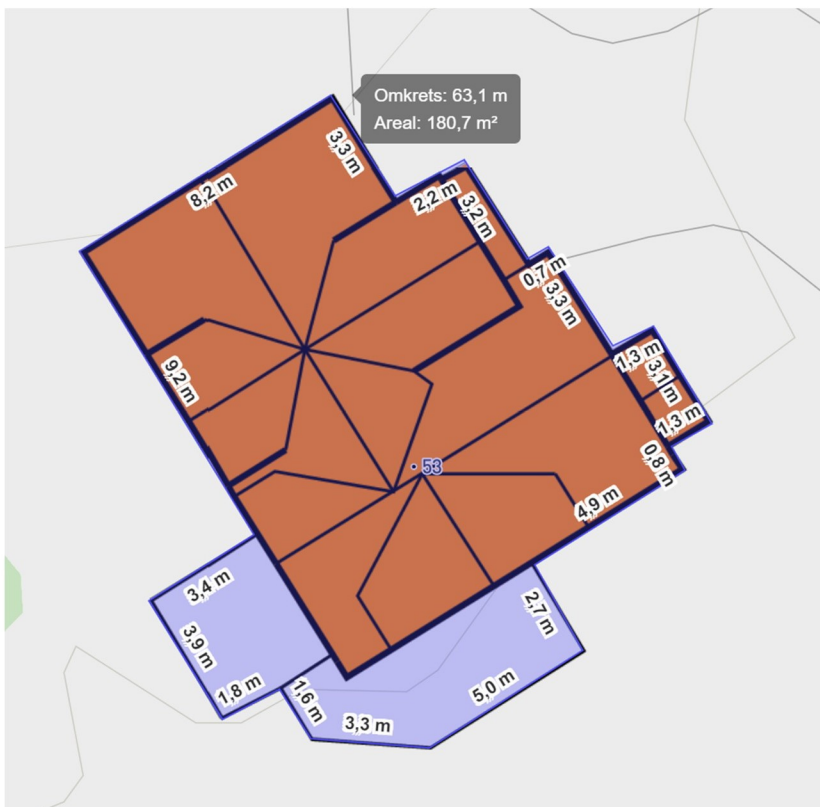
Anneks 1



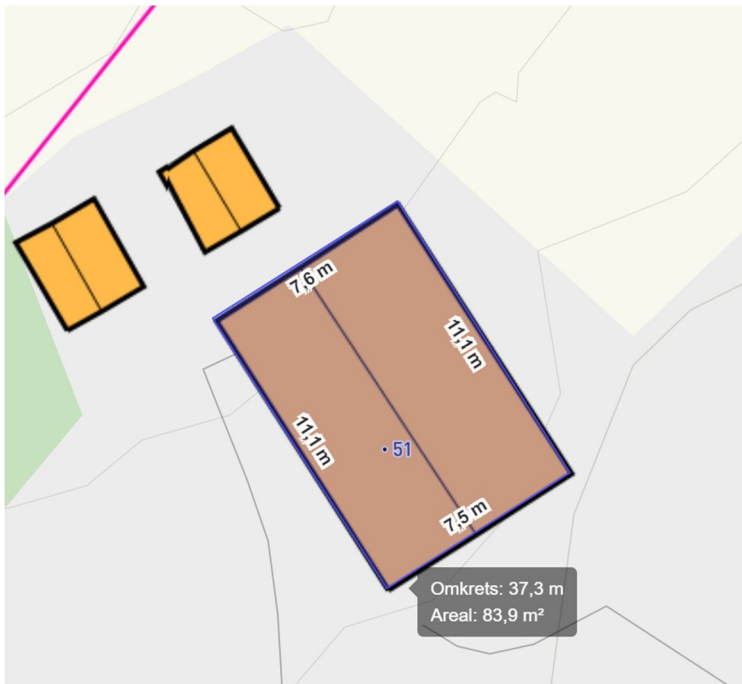
Anneks 2



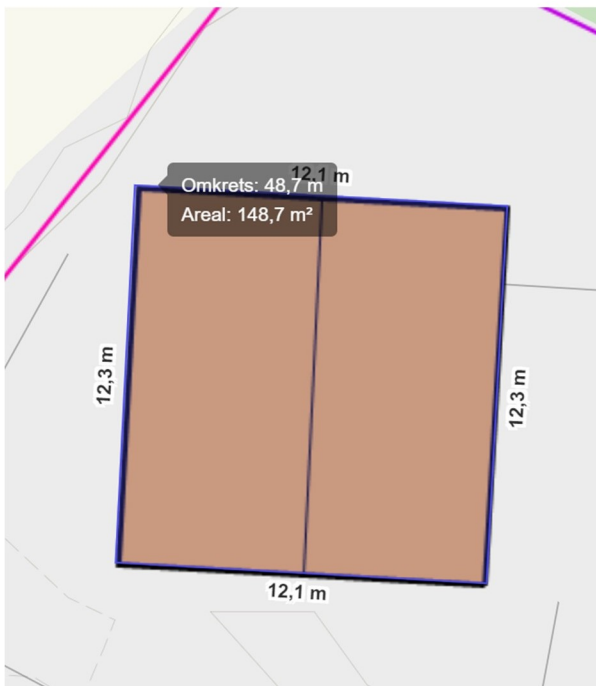
Bolig



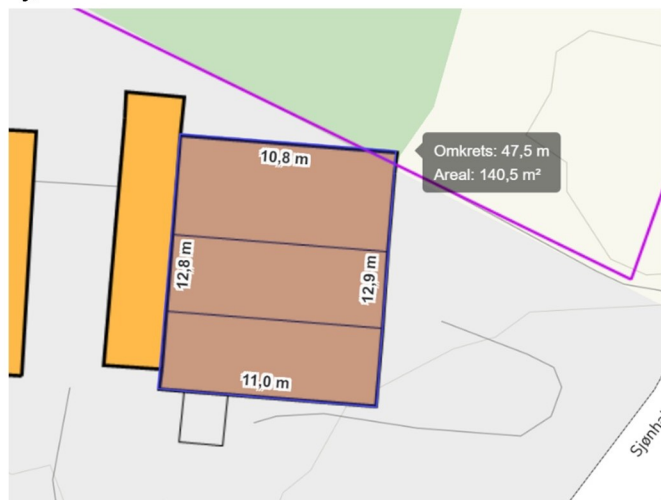
Fritidsbygg



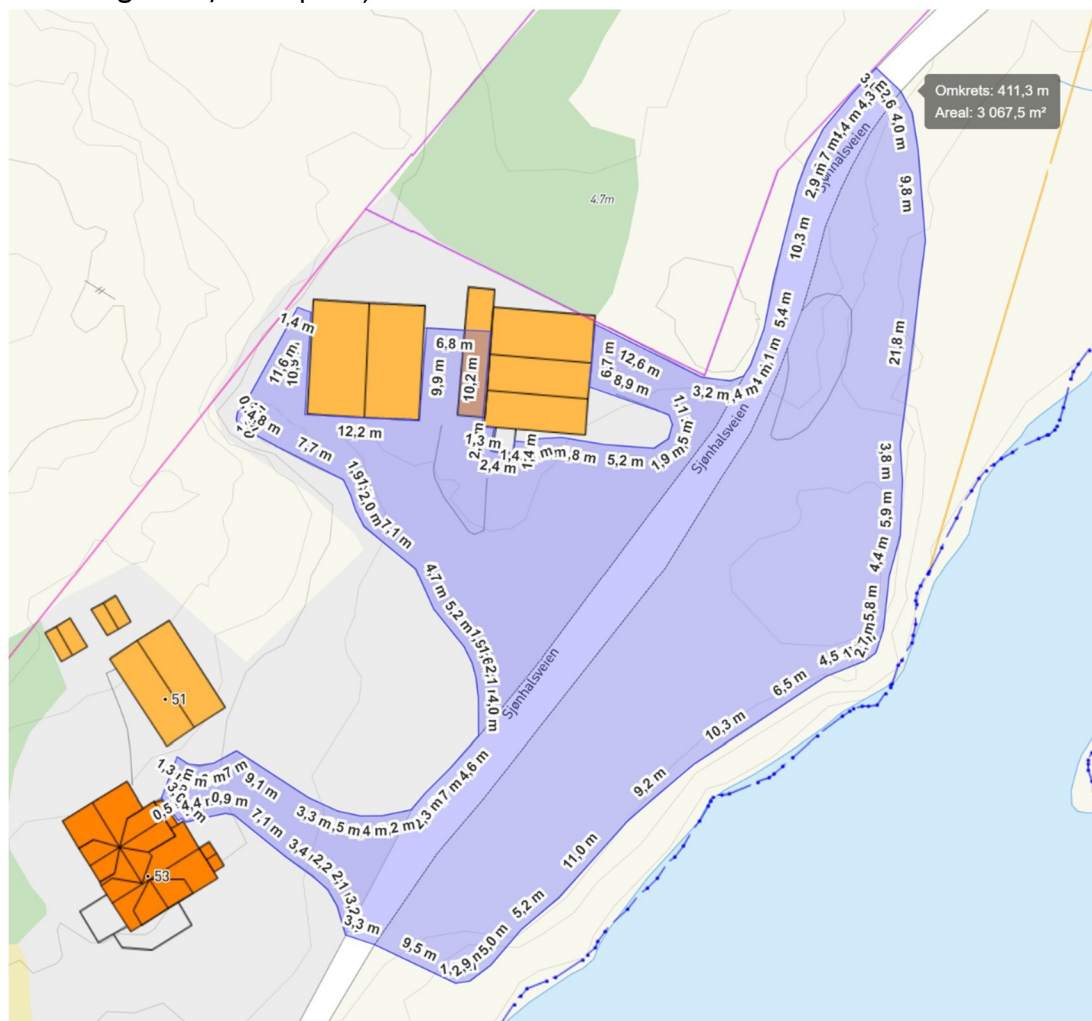
Eksisterende garasje



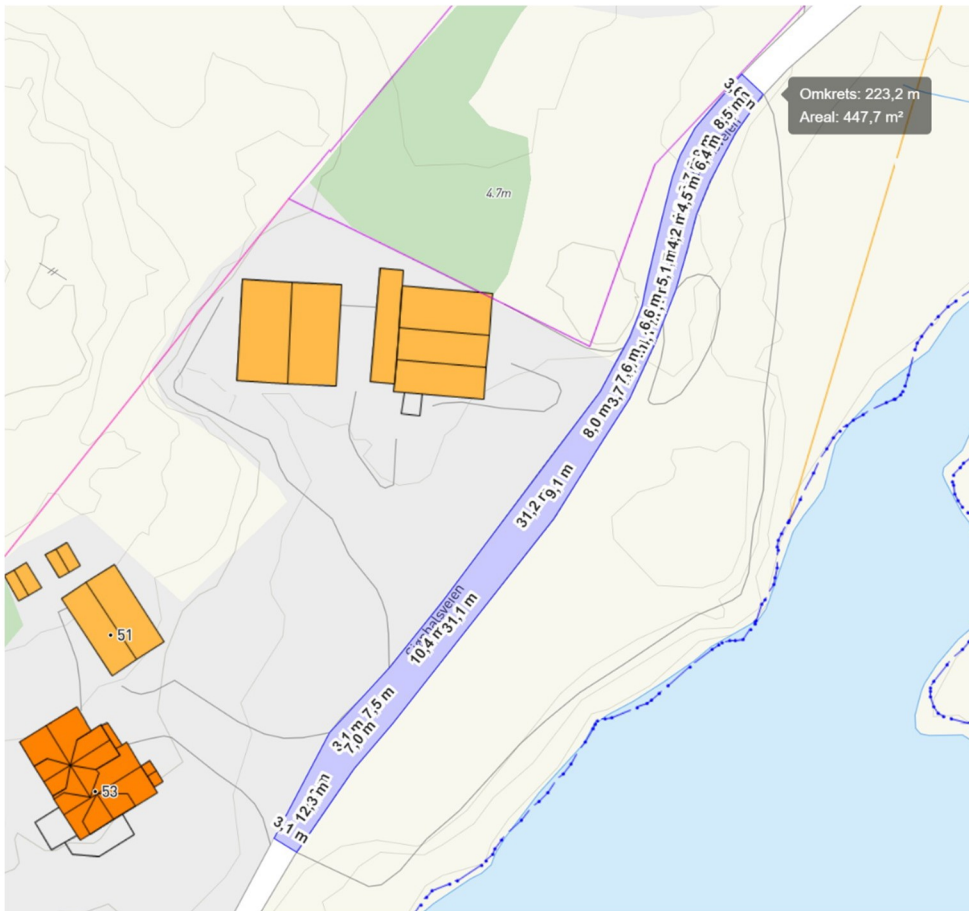
Fjøs



Parkeringsareal/Gårdsplass, inkludert vei

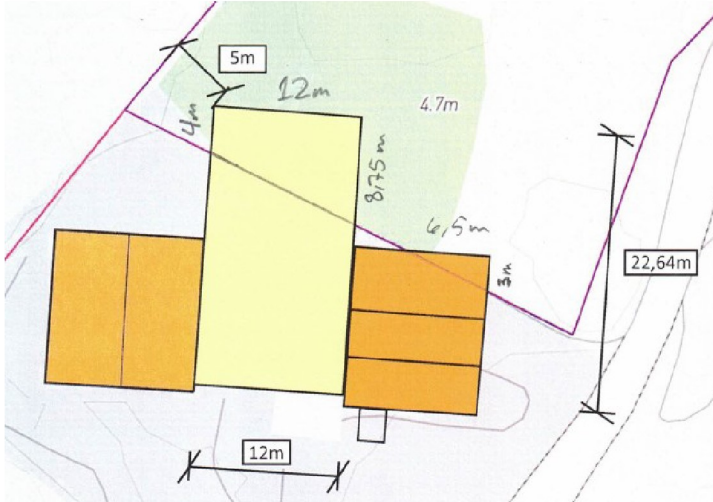


Vei

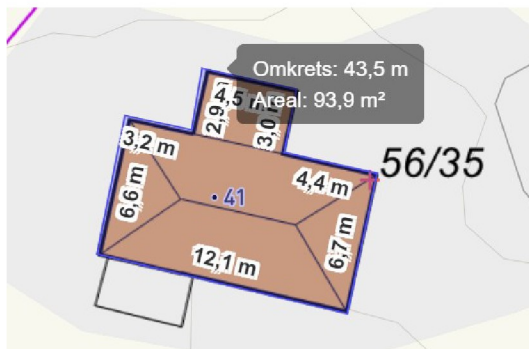


Eiendom 56/35

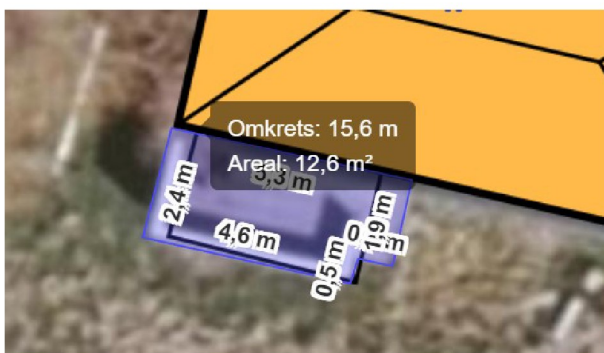
Lengder på vegger innenfor eiendom 56/35



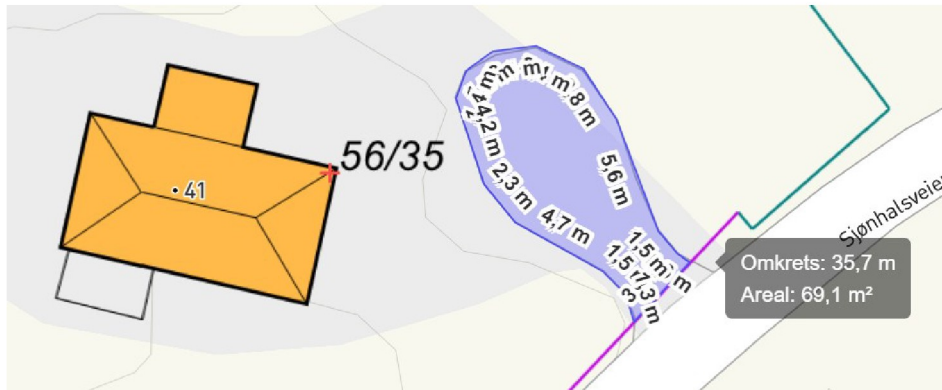
Fritidsbolig



Terrasse



Parkeringsareal/Gårdsplass



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Siv-Tove Skarshaug
Arkivsaksnr.: 23/11

Arkiv: 033

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Hovedutvalg for allmenne- og tekniske tjenester

ORIENTERING/SPØRRERUNDE

- Status utrulling vannmålere
- Brev fra Sivilombudet angående saksbehandlingstider
- Orientering om Stikagranhogs – Trønderskog
- Tarekonsesjonen Storflua
- Informasjon fra virksomhetene