



Tydal kommune  
Tydalsvegen 125  
7590 TYDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Inger Wibe Grut

## Vedtak i klagesak - dispensasjon - 188/113 og 188/299 - Tydal kommunes vedtak stadfestes

*Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen om avslag på dispensasjon fra arealformål for oppføring av fritidsbolig på eiendommen 188/299 i Tydal kommune. Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er ugyldig fordi saken ikke er godt nok opplyst, jf. forvaltningsloven § 17. Saken sendes tilbake til kommunen for videre behandling.*

### Sakens bakgrunn

Formannskapet i Tydal kommune behandlet søknad om dispensasjon i møte 7. juni 2021. Søknaden gjaldt «omdisponering av arealformål» fra boligformål til kombinert bolig og fritidsformål, og det ble opplyst at søknaden gjaldt to eiendommer, 188/113 og 188/299. Den første eiendommen er bebyggt med bolighus, garasje og to spikertelt, mens den andre er ubebyggt. Hjemmelshaveren til eiendommene ønsker å overdra sistnevnte ubebygde eiendom til sin datter, som har planer om å oppføre fritidsbolig. Formannskapet avsa søknaden fordi vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det ble blant annet vist til at en dispensasjon vil kunne skape uheldig presedens for andre saker, og at det mangler boligtomter i området. Kommunen uttalte at den ønsker å legge til rette for en fornuftig sentrumsutvikling i Stugudalen, og for å oppnå dette må det være et utvalg av flere boligeiendommer i området.

Ansvarlig søker Arne Hofsmo ved Selbuhus Industrier AS klagde på vedtaket på vegne av tiltakshaveren Marit Rotvold i brev av 9. juni 2021. Det ble blant annet anført at søknad om dispensasjon ikke vil skape presedens, da flere boliger er omdisponert til fritidsformål i umiddelbar nærhet og innenfor samme reguleringsplan og arealformål. Videre ble det gjort gjeldende at søknader skal behandles likt selv om kommuneplanens arealdel er et styringsverktøy for kommunen, og det ble vist til konkrete saker i området. Søknad om dispensasjon vil ikke medføre tap av natur eller naturverdier da infrastruktur i form av vei, vann, avløp, strøm og bebyggelse allerede er til stede. Vi viser til brevet i sin helhet.



Formannskapet i Tydal kommune besluttet 21. juni 2021 å sende dispensasjonssøknaden på høring. Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag frarådet at det ble gitt dispensasjon i sine høringsuttalelser.

Formannskapet i Tydal kommune behandlet klagen i møte 11. oktober 2021, men fant ikke grunnlag for å endre sitt tidligere vedtak. Det ble vist til at det ikke var fremkommet nye vesentlige opplysninger som ga grunnlag for endring av vedtaket. I etterkant av høringsrunden var det heller ikke kommet inn nye momenter fra de regionale myndighetene som ga grunnlag til å innvilge dispensasjon.

Alf Ronny Rotvold kom med bemerkninger til klagebehandlingen på vegne av Marit Rotvold i brev av 21. oktober 2021. Det ble i all hovedsak vist til tidligere fremsatt anførsler. Det ble presisert at det var søkt om "*omdisponering av arealformål*" og ikke oppføring av bolig eller hytte. Dette skal behandles i en senere byggesak. Vi viser til brevet i sin helhet.

Gunnbjørn Berggård, formannschaftsmedlem Tydal Arbeiderparti, kom med bemerkninger til søknadsbehandlingen i brev av 25. oktober 2021. Vi viser til brevet i sin helhet.

## Statsforvalterens syn på saken

### Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

### Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klageren er part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

## Regler vedtaket bygger på

### Generelt om vedtak i byggesaker

Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

## Vurdering av saken

For byggetiltaket gjelder reguleringsplan for Stugudal sentrum, som trådte i kraft 2. juli 2009. Det aktuelle området er regulert til boligformål. Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. § 12-4.



I denne saken er det søkt om «*omdisponering av arealformål*». I selve søknaden vises det til to eiendommer, 188/113 og 188/229, hvorav den førstnevnte er bebyggt med blant annet bolighus. Den andre er ubebyggt. Statsforvalteren finner det uklart hvorfor den bebygde eiendommen også er omfattet av søknaden. I så fall må det dreie seg om søknad om bruksendring for bebyggelsen på eiendommen, siden den allerede er bebyggt med et bolighus. De øvrige opplysningene i saken tilsier imidlertid at søknaden i realiteten kun gjelder den ubebygde parsellen 188/299, hvor det ønskes å oppføre en fritidsbolig.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at man ikke kan endre arealformålet for en eiendom gjennom dispensasjon. Det kan kun gjøres gjennom endring av plan. En dispensasjon fra arealformålet må videre knyttes opp mot et konkret tiltak, som i dette tilfellet ville vært oppføring av fritidsbolig på den ubebygde parsellen 188/229, og eventuelt bruksendring av bygget på den bebygde parsellen 188/113. I denne saken er ikke dispensasjonssøknaden knyttet opp mot et konkret tiltak, det presiseres eksplisitt at det ikke søkes om oppføring av fritidsbolig. Kommunen har behandlet dispensasjonssøknaden og vurdert hvorvidt vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, selv om søknaden ikke er knyttet opp mot et konkret tiltak, og dette anses for å være en rettsanvendelsesfeil.

Uten at det har avgjørende betydning for saken, vil Statsforvalteren også kommentere det at kommunen skriver følgende i deres behandling av klagen:

*«Tydal kommune har gjennom vedtaksnr. 136/19, etter myndighet delegert fra utvalg miljø og samfunn, gitt tillatelse til fradeling av teig som tilleggstomt til gnr. 188 bnr. 113. Vedtakets ordlyd er som følger: «I henhold til plan- og bygningslovas § 20-1 m, gis det samtykke til fradeling av tilleggstomt til 188/113 (eier Marit Rotvold) fra tomt 188/1 (eier Paul Græsli) med ca 1400 m<sup>2</sup> i henhold til kart vedlagt søknad.» Det fremkommer her klart at gnr. 188 bnr. 299 er tiltenkt som tilleggstomt for gnr. 188 bnr. 113. Bakgrunnen for behovet for tilleggstomt den gangen var begrunnet med at deler av eksisterende bygg til gnr. 188 bnr. 113 lå på naboeiendommen, og at det var behov for tilleggsareal for dette. Vedtaket ble heller ikke av søker påklaget, da det ivaretok formålet med få eksisterende bygg over på egen eiendom.»*

Den uttaler også i vedtaket at:

*«Sistnevnte eiendom er tilleggstomt til gnr. 188 bnr. 113 og kan ikke deles fra uten spesiell tillatelse.»*

Statsforvalteren stiller seg uforstående til kommunens tolking av regelverket knyttet til fradeling slik det er omtalt i saken. «*Tilleggstomt*» er ikke et begrep i juridisk forstand, og har ingen juridisk forankring. Etter at en parsell er fradelt, kan denne fritt utnyttes av eierne av tomten, i tråd med gjeldende arealplaner og reglene i plan- og bygningsloven. Det er uklart hva kommunen mener med at parsellen ikke kan «*deles fra uten spesiell tillatelse*». Slik saken fremstår for Statsforvalteren, er parsellen 188/299 allerede fradelt til boligformål, og det er derfor ikke nødvendig med et nytt fradelingsvedtak. Hjemmelshaveren kan fritt disponere og omsette denne eiendommen uten at det kreves ny søknad om fradeling.

Både faktum i saken, og kommunens forståelse av regelverket, fremstår for Statsforvalteren som så uklar at saken ikke kan anses å være tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17. Det er klart at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Saken må på denne bakgrunn oppheves, og sendes tilbake til kommunen for videre behandling.



Før søknaden vurderes på nytt, må det klarlegges hvilken eiendom søknaden retter seg mot. Dispensasjonssøknaden må også konkretiseres slik at den retter seg mot et konkret tiltak, i dette tilfellet oppføring av fritidsbolig. Dersom søknaden også gjelder den bebygde eiendommen 188/113, må det klarlegges hvorvidt det dreier seg om en søknad om dispensasjon for bruksendring av bygget.

## Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er ugyldig.

Vedtaket oppheves. Saken sendes tilbake til kommunen for videre oppfølging. Spørsmål om videre saksgang må rettes til kommunen.

Statsforvalteren fatter følgende

### **vedtak:**

Tydal kommunes vedtak av 7. juni 2021 oppheves fordi det er ugyldig,

Klagen har ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Elisabeth Holand Sjøli(e.f.)  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Inger Wibe Grut  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

SELBUHUS INDUSTRIER AS	Selbuvegen 817	7580	SELBU
Marit Rotvold	Stugguvollmovegen 2	7590	TYDAL