



VERDAL KOMMUNE  
Postboks 24  
7651 VERDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Martine Lange Sætre, 71 25 84 25

## Verdal kommune – vedtak i klagesak – Trones – gnr/bnr 6/1 - byggesak

### **Statsforvalteren i Møre og Romsdal endrer Verdal kommunes vedtak om dispensasjon til plassering av glassiglo på gnr/bnr 6/1 til avslag. Klagen er tatt til følge.**

Vi viser til brev fra Kommunal- og distriktsdepartementet datert 19. september 2023 der Statsforvalteren i Møre og Romsdal ble oppnevnt som settestatsforvalter til å behandle klagesaken fra Verdal kommune. Vi fikk oversendt sakens dokumenter fra Statsforvalteren i Trøndelag den 20. september 2023.

Vi beklager svært lang ventetid som følge av manglende bemanning og økende saksmengde hos oss.

#### Saksgang

Mette Rostad søkte 18.08.2019 om tillatelse til midlertidig plassering av en glassiglo på gnr/bnr 6/1, Trones i Verdal kommune. Kommunen v/ utvalg for plan og samfunn ga i møte 19.11.2019 midlertidig tillatelse på inntil to år til plassering av glassigloen. Vedtaket ble klaget på av Naturvernforbundet i Trøndelag, og opphevet av Statsforvalteren i Trøndelag. Bakgrunnen for at vedtaket ble opphevet var mangler ved kommunens begrunnelse. Saken ble sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Saken ble behandlet på nytt av utvalg for plan og samfunn i møte 21.04.2020. Kommunen gav midlertidig tillatelse på inntil to år til plassering av glassigloen. Vedtaket ble igjen klaget på av Naturvernforbundet. Statsforvalteren i Trøndelag stadfestet denne gangen kommunens vedtak den 31.08.2020.

Den midlertidige tillatelsen gikk ut 21.04.2022. Da igloen ikke ble tatt ned innen tillatelsen gikk ut, sendte kommunen ut varsel om pålegg om fjerning den 22.03.2023. I varselet ble det samtidig orientert om muligheten til å søke om permanent tillatelse til tiltaket. Den 12.04.2023 søkte Mette Rostad om dispensasjon for permanent plassering av glassigloen.

Søknaden ble behandlet i utvalg for plan og samfunn i møte 27.06.2023. Verdal kommune godkjente søknad om dispensasjon til plassering av glassigloen i sak 47/23.



Vedtaket ble klaget på av både Statsforvalteren i Trøndelag og Naturvernforbundet i Trøndelag, se brev datert 06.07.2023 og 10.07.2023.

Kommunen behandlet klagen og holdt fast ved sitt vedtak i møte 22.08.2023, sak 53/23. De oversendte saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse, se plan og bygningsloven (pbl) § 1-9.

### Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt inn innenfor klagefristen og Statsforvalteren kan behandle saken. Vi kan prøve alle sider av saken. Vi kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det. Hvis vi gir medhold i klagen kan vi endre vedtaket eller oppheve det, og sende det tilbake til kommunen for ny behandling, se forvaltningsloven § 34.

### Saken gjelder

Om tiltaket

Glassigloen *Trones Eye* er en form for «glamping» (glamorøs camping) til utleie for overnattingsgjester. Igloen har en diameter på 5 meter og er laget av et sterkt gjennomsiktig materiale, med et spesialbygget isolert gulv og låsbar dør. Igloens utforming gjør at man kan ligge inne, men samtidig få en opplevelse av å være ute.



Igloen er innredet med seng, nattbord, varmeovner, spisebord og servise. I tillegg er det grill og campingstoler tilgjengelig. Det er også satt opp et provisorisk campingtoalett like ved.



Det er ingen elektrisk strøm, men igloen varmes opp med gass og bioetanol. Av lyskilder er det ulike typer led-lys på batteri, stearinlys og solenergi.

Igloen er plassert i utkanten av Trones golfbane og Trones gård med en avstand på i overkant av 30 meter fra strandlinjen. Igloen ligger trukket opp med trærne rundt seg i bakkant, og svabergene og fjorden i front.

### Plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Verdal kommune avsatt til LNFR (landbruks-, natur-, friluftsmål, samt reindrift). Plassering av igloen ligger også innenfor 100-metersbeltet i strandsonen, se pbl. § 1-8. Kommunen har ikke utarbeidet reguleringsplan for området.

### Om dispensasjonsbestemmelsen

Dersom plasseringen av glassigloen er i strid med kommuneplanens arealmål og plan- og bygningsloven § 1-8, kan kommunen gi dispensasjon. I så tilfelle må begge vilkårene i plan og bygningsloven § 19-2 være oppfylt:



- «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.*»
- «*Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*»

### Statsforvalterens vurdering

#### Forholdet til plangrunnlaget

Områder som i kommuneplan er avsatt til LNFR-formål skal i det vesentlige være ubebygde, med mindre det er nødvendig med byggetiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, se pbl. § 11-7 nr. 5. Arealformålet brukes for å sikre areal til landbruksproduksjon og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, inkludert jordbruk, skogbruk og reindrift. Formålet gjelder også for natur- og friluftsområder som ikke skal bygges ned.

I forarbeidene til plan- og bygningsloven er det nærmere beskrevet hva som menes med gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Begrepet er ment å omfatte næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og som er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet. Det er blant annet presisert at dersom virksomhetens karakter utvikles slik at den klart endres fra landbruk til f.eks. reiseliv, vil dette være utenfor formålet.

I veilederen H-2401 *Garden som ressurs* er det utarbeidet vurderingskriterier for hva som kommer inn under LNFR-formålet og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Her er særlig to hovedpunkter listet opp:

- *Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.*
- *Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreforedling og/eller salg av disse.*

Selv om utleie av glassigloen har tilknytning til Trones gård og bidrar som en tilleggsnæring til gårdsdriften, har den ingen tilknytning til produksjon på gården eller gårdens eget ressursgrunnlag. Utleie av igloen er i hovedsak knyttet til turisme som kun utgjør et naturtilskudd til husholdningen.

Søkeren Mette Rostad skriver i søknaden at Trones eye fremmer hensynet til friluftslivet i LNFR-formålet. Hun skriver blant annet at aktiviteten i området er mangedoblet etter at igloen ble satt opp, og flere har oppdaget de gode kvalitetene for friluftslivet i området.

Statsforvalteren viser til at med unntak av nødvendige landbrukstiltak, er det i LNFR-områdene bare tillat med enkel tilrettelegging for friluftsliv. Større tilretteleggingstiltak for friluftslivet, vil falle utenfor formålet. Utleie til kommersiell drift, slik som i denne saken, regnes ikke som et tiltak som fremmer friluftslivet etter loven.

Vi kommer derfor til at plasseringen av igloen er i strid med arealformålet LNFR i kommuneplanen.

#### Plan- og bygningsloven § 1-8

Hundremetersbeltet langs sjøen er et område som er gitt særlig beskyttelse i plan- og bygningsloven. Det går frem av § 1-8 at det her skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø,



friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Bestemmelsens andre ledd inneholder et forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Bakgrunnen for byggeforbudet er en nasjonal målsetting om å bevare strandsonen som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. For allmennheten er 100-metersbeltet et viktig rekreasjonsområde, både fra land- og sjøsiden. Videre er strandområdene et viktig leveområde for en rekke plante- og dyrearter, og det har ofte særegne landskapsmessige verdier.

Plasseringen av igloen ligger i en avstand på i overkant av 30 meter fra strandlinjen. Det vil si at igloen er plassert i strid med byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

#### Dispensasjonsvurderingen

For å kunne godkjenne plasseringen av igloen må vilkårene for å gi dispensasjon fra LNFR-formålet og byggeforbudet i strandsonen være oppfylt. Statsforvalteren vurderer først om det første vilkåret i § 19-2 er oppfylt.

Viktigheten av å tilrettelegge og ivareta hensynet til allment friluftsliv er grunnleggende både i arealformålet i kommuneplanen og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Også bevaring av natur- og kulturmiljø, landskapsverdier mv. står sterkt.

I Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen gir Kommunal- og moderniseringsdepartementet statlige føringer for forvaltning av pbl. § 1-8. Retningslinjene skal bidra til en geografisk differensiering gjennom arealplanlegging. Retningslinjene er strengest der utbyggingspresset er stort, og verneverdiene er høyest.

Verdal kommune ligger i sone 2, der presset på arealene er definert som stort. Dette innebærer at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt. Det følger av retningslinjene punkt 9.2 at ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Et forhold som kan tale for å gi dispensasjon er at igloens plassering ligger noe tilbaketrukket fra den helt nære strandsonen, og den visuelle effekten av igloen er forholdsvis dempet. Skogen i bakkant gjør at tiltaket ikke gir noen store siluettvirkninger, og inngrepet i naturen vil være forholdsvis lite.

Samtidig gjelder saken plassering av en glassiglo som et overnattingssted i næringsøyemed i et ellers ganske urørt område, med få fysiske inngrep helt nede i strandsonen. Området ned mot sjøen består av svaberg som er godt egnet til opphold og rekreasjon for allmennheten. Statsforvalteren i Trøndelag skriver i sin høringsuttale at det er forholdsvis få områder i Verdal som er egnet for tur og opphold i strandsonen. De beskriver området på Trones som et svært viktig friluftsområde.

Plasseringen og bruken av igloen vil ha en uheldig privatiserende effekt. Bruken strekker seg fra igloens plassering i skogkanten til grillplass nede på berget og campingstoler helt ned til strandkanten. Igloen er utformet slik at det er betydelig inn- og utsyn, som bidrar til å forsterke den private sfære rundt igloen. Det kan oppstå interessekonflikter der betalende gjester i igloen ikke får det privatlivet de forventer, mens allmennheten kan oppleve det som ubehagelig å bevege og oppholde seg i nærheten av igloen når det er betalende gjester til stede.

Videre er det både i loven og de statlige planretningslinjene klare forutsetning om at utbygging og utvikling i strandsonen skal skje etter avklaring i overordnede planer. Verdal kommune er i gang



med å utarbeide ny kommuneplan, der forslag til ny arealdel ble lagt ut til offentlig ettersyn 26.11.2024. Her er området på Trones foreslått med hensynssone friluftsliv. I planbeskrivelsen punkt 4.11 skriver kommunen følgende:

*«Verdal kommune har svært lite sjønært areal som ikke inngår i naturreservat eller industriformål. I samfunnsdelen er det tatt inn som arealstrategi at allmenheten skal sikres tilgang til strandsonen. Det gjelder et generelt byggeforbud i 100-m beltet fra sjøen. For å ytterligere sikre allmenhetens tilgang er det i ny KPA satt av en sone med særlig hensyn til friluftsliv på Troneshalvøya. I sonen inngår arealene mellom sjø og golfbane på begge sider av Sørskaget og rundt tangen til Nordskaget. I planbestemmelsene er det angitt at hensynet til friluftslivet skal vektlegges høyt i sonen.»*

I forslag til ny kommuneplan punkt 7.2.1 er det som retningslinjer presisert at hensynet til friluftsliv skal vektlegges høyt, og at tiltak ikke må være til hinder for allmenhetens ferdsel, opphold og opplevelse av det sjønære naturområdet. Det står videre at hensynet til friluftslivet ikke skal hindre grunneier i å drive næring i området så lenge dette er innenfor LNFR-formålet og hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det er dermed gitt et sterkt signal fra kommunen om at hensynet til friluftslivet står sterkt på Trones. Eventuell utbygging i disse områdene må derfor ikke gå på bekostning av allment friluftsliv. Vi gjentar at det i denne saken ikke er snakk om et tiltak i samsvar med LNFR-formålet.

Vår vurdering er at igloens plassering og bruk vil legge et tydelig og uheldig privatiserende beslag på et viktig friluftsliv- og naturområde som skal være tilgjengelig for allmenheten. Statsforvalteren konkluderer derfor med at hensynene bak LNFR-formålet og pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Det første vilkåret i § 19-2 for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og søknaden avslås. Vi vil likevel si noe kort om tiltaket fordeler og ulemper.

Av fordeler som kan nevnes er at igloen utgjør et konsept som kan bidra til å styrke Verdal kommune som en attraktiv turistdestinasjon. Igloen medfører minimale inngrep i naturen, og når bruken opphører kan den fjernes og terrenget tilbakeføres på en enkel måte.

Ulempene med tiltaket kommer frem av vurderingen over, og det er særlig den privatiserende effekten av tiltaket i et særlig viktig friluftsområde som gjør seg gjeldende med styrke. Tilrettelegging for næringsvirksomhet på et slikt sted bør avklares gjennom en planprosess.

Vi kan derfor ikke se at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### **Statsforvalterens vedtak**

Statsforvalteren endrer Verdal kommunes vedtak fra 27.06.2023 i sak nr. 47/23 om å gi dispensasjon til plassering av glassiglo på gnr/bnr 6/1 til avslag.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke klages på, se forvaltningsloven § 28.

Partene har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.



Dersom klagerne har krav om å få dekket sakskostnader, må kravet sendes innen tre uker etter at de mottok dette brevet. Kravet skal avgjøres av Statsforvalteren i Møre og Romsdal etter forvaltningsloven § 36.

Med hilsen

Andreas Welle Rusten (e.f.)  
seniorrådgivar

Martine Lange Sætre  
rådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

**Kopi til:**

**STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG**  
**NATURVERNFORBUNDET I TRØNDELAG**  
**Mette Rostad**  
**AAGE J ROSTAD**

**Postboks 2600      7734    STEINKJER**  
**Sandgata 30      7012    TRONDHEIM**  
**Tronesvegen 212    7655    Verdal**  
**Tronesvegen 212    7655    VERDAL**