



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Kristin Sørensen

Søknad om tiltak på gnr. 36 bnr. 70, lysthus til fritidsbolig

Vedlegg:

- 1 Søknad om tiltak, lysthus
- 2 Situasjonsplan
- 3 Snitt- og plantegning
- 4 Fotografier som viser fasader og plassering
- 5 Nabomerknad

Sakens bakgrunn og innhold:

Opplysninger mottatt fra nabo, medførte at vi i tok kontakt med tiltakshaver for å stille noen spørsmål vedrørende lysthuset som står på hans eiendom. I løpet av denne samtalen ble det klart at lysthuset var søknadspliktig.

Vi mottok etter dette søknad om tiltak 10.5.2013, se vedlegg nr. 1. Søknaden er nabovarslet, og vi mottok kopi av nabomerknad 27.5.2013. Tiltakshaver har ikke levert vurdering av nabomerknad.

Lysthuset har i følge søknaden en grunnflate på 9,2 m². Mønehøyde er ikke målt, men selve lysthuset er i følge tegningen 3,215 meter.

Lysthuset er søknadspliktig jfr. pbl. § 20-1 1. ledd bokstav a).

Tomta er regulert til fritidsbebyggelse. Det er i bestemmelsene vedtatt at eiendommen kan bebygges med en hytte i en etasje, samt frittliggende uthus inntil 15 m². Dette fremkommer av reguleringsplan for Tonstad, se bestemmelsene til plankartet <http://bjugn.kommune.no/file.axd?fileid=712> punkt B1. Søknaden vi har mottatt er ikke en søknad om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Søknaden er også for øvrig noe ufullstendig da situasjonsplanen ikke angir avstander til nabogrense, eller innmålt mønehøyde målt i henhold til TEK § 6-2, fra gjennomsnittelig terreng.

Normal saksgang vil etter dette være å tilskrive tiltakshaver om mangler ved søknad, med varsel om at søknaden ikke blir vurdert før søknaden er komplett og nabovarslet på nytt på grunn av manglende varsling av dispensasjonssøknad. I dette tilfelle har vi valgt å ikke

gjøre dette, da rådmannens vurdering er at dette tiltaket har en estetisk side som fremstår som meget utfordrende. Rådmannen har på denne bakgrunn valgt å presentere den noe ufullstendige søknaden for politisk vurdering.

Vurdering:

Lysthuset er høyt plassert, og nås via trapp med 3-5 trappetrinn fra gårdsplass, som ellers er eiendommens høyeste nivå. Lysthuset er plassert på en platting, med et fundament i tre. I følge tiltakshavers skisse er det på det meste 1,7 meter fra terrenget og opp til underkant platting.

Nabo som har levert merknad, se vedlegg nr. 5, mener at dette lysthuset ikke ser pent ut, og ikke føyer seg inn med øvrig bebyggelse. Han viser også til bestemmelse B 1 til reguleringsplanen.

Etter rådmannens vurdering må vi i denne saken vurdere tiltakets utforming opp mot bestemmelsene i pbl. §§ 29-1 og 29-2.

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Etter rådmannens vurdering er ikke den arkitektoniske utformingen god. Tiltaket innehar heller ikke gode visuelle egenskaper i forhold til seg selv, eller i forhold til sine bygde eller naturgitte omgivelser.

Oppsummering/ veien videre:

Alvorlige mangler knyttet til estetikk, er selvstendig avslagsgrunn ved søknad om tiltak. Manglende søknad om dispensasjon fra bestemmelse B1 etterspørres derfor ikke i denne omgang, da dette ikke blir relevant for tiltaket slik det nå er omsøkt.

Dersom hovedutvalget avslår søknaden, må tiltakshaver på nytt vurdere hvordan han vil søke å få rettet det ulovlige tiltaket. Han kan fjerne tiltaket fra tomte, eller han kan søke på nytt med annen plassering. Dersom han velger å levere ny søknad må denne dokumenteres og nabovarsles på nytt, og det må søkes om dispensasjon fra bestemmelse B1 i bestemmelser til reguleringsplan - dispensasjonssøknaden må fremkomme av nabovarslingen.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift finner at dette tiltaket ikke oppfyller grunnleggende krav til utforming og visuelle kvaliteter jfr. drøftelsen over. Søknaden innvilges ikke.

Saken følges opp administrativt, med sikte på fullverdig retting.

1

13/1280

MOTSETT
10.05.2013
BYGNINGSKOMMUNEN

Søknad om oppsetting av lysthus (9,2m²) 07.05.13

Høsten 2012 satte jeg opp et lysthus på hytta i Stallvika. For å utnytte tomta ønsket jeg å sette opp lysthuset øst på tomta mot nabo Rolf Berg. Område her var dekt av trær, busker og kratt før det ble fjernet. For å unngå sprenging bygde jeg meg ut fra berget som vist på tegning og bilder. Jeg forhørte meg litt i forhold til høyder, bl.a om fundament/»grunnmur» skulle regnes med. De jeg snakket med mente at dette ikke skulle tas med når mønehøyde skulle måles.

Jeg hadde avklart plassering og bygging med mine nærmeste naboer og de hadde ingen bemerkninger på dette. Leverandør reklamerte også for at lysthuset hadde mål som ikke krevde å søke byggetillatelse om. Så da ble lysthuset satt opp.

Nå er jeg gjort oppmerksom på at pga høyden fra bakken mot sør, burde dette vært søkt kommunen om før bygging tiltok. Dette beklager jeg.

Mvh

Rune Ratdal



2

se Eiendom


Tegnforklaring grenselinjer:

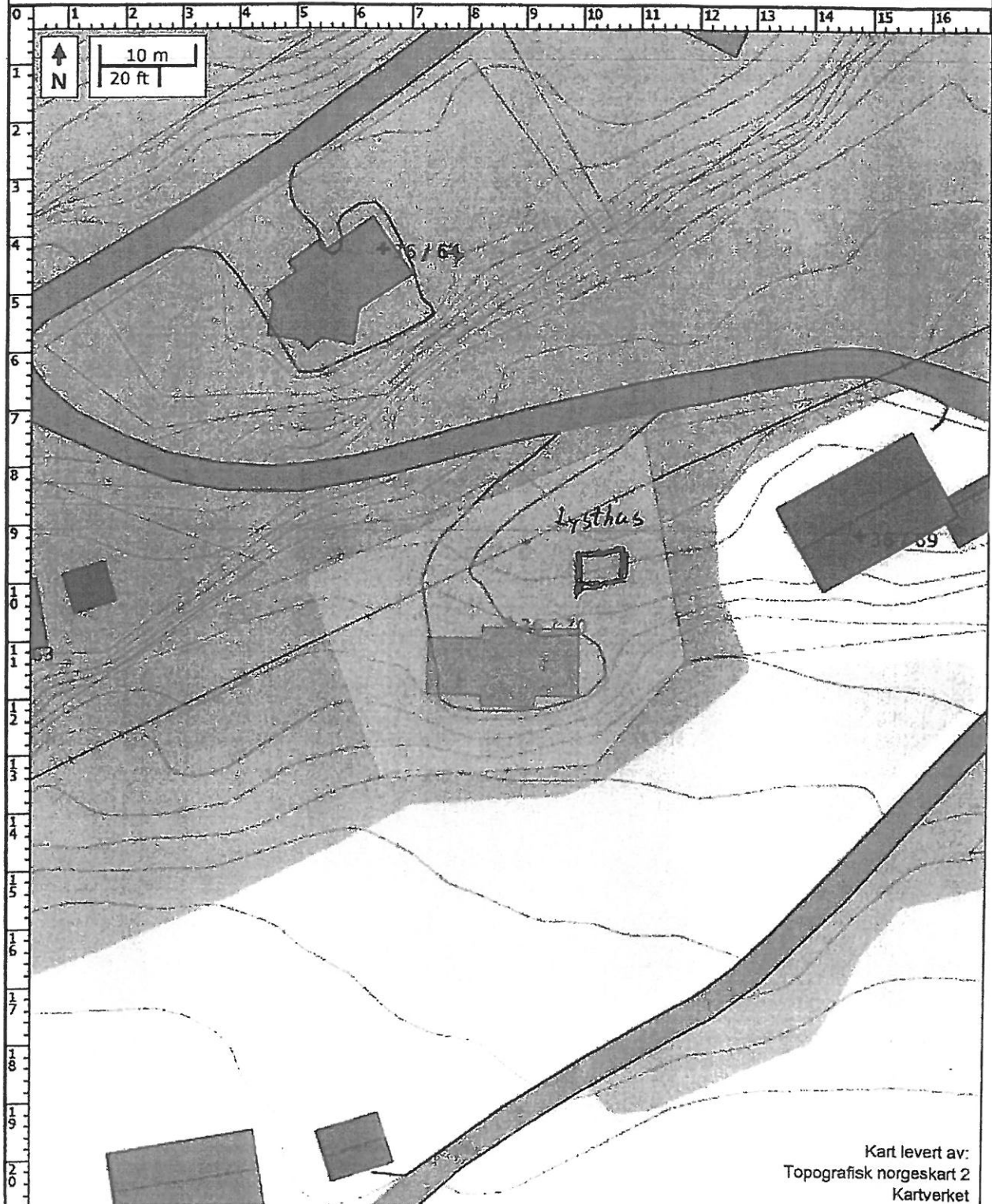
- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet
- - Uavklart grense (m. kvalitet)
- Fiktiv grense
- - - - - Hjelpelinje vannkant
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje punktfaste

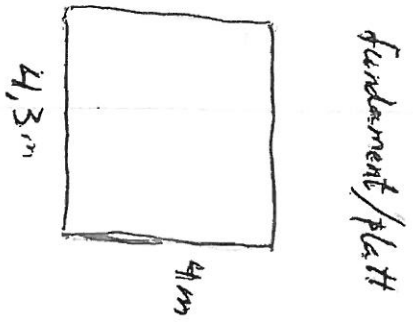
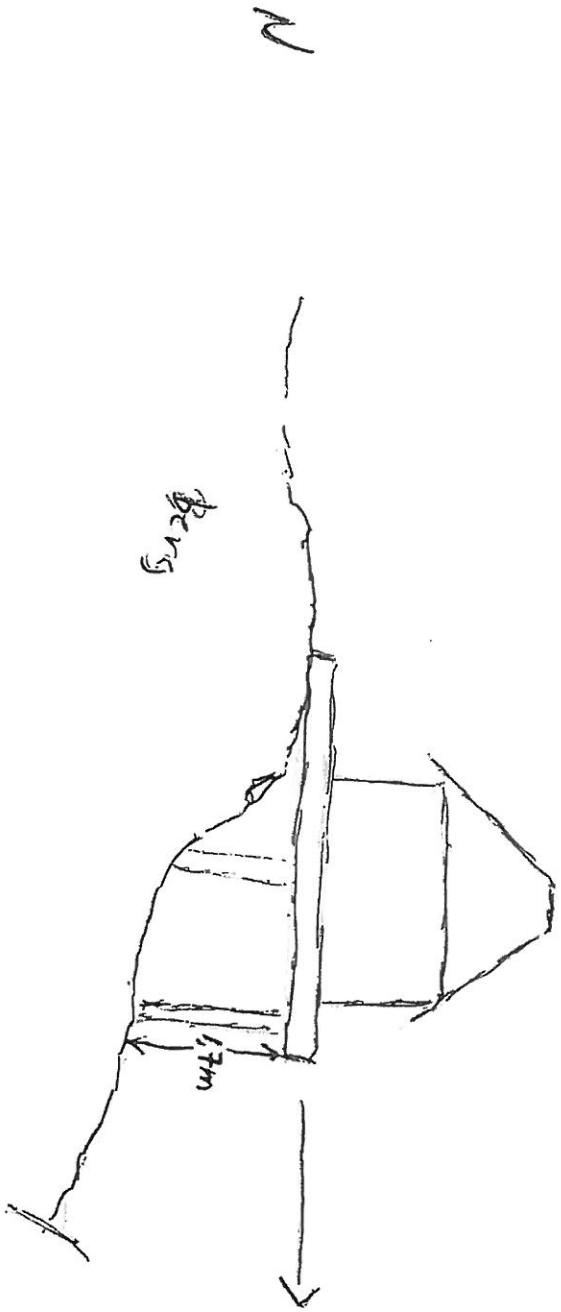
Dato:
07/05 2013

Gårds-/bruksnr: Bjugn 1627-36/70

Adresse: 36/70, 7160 Bjugn

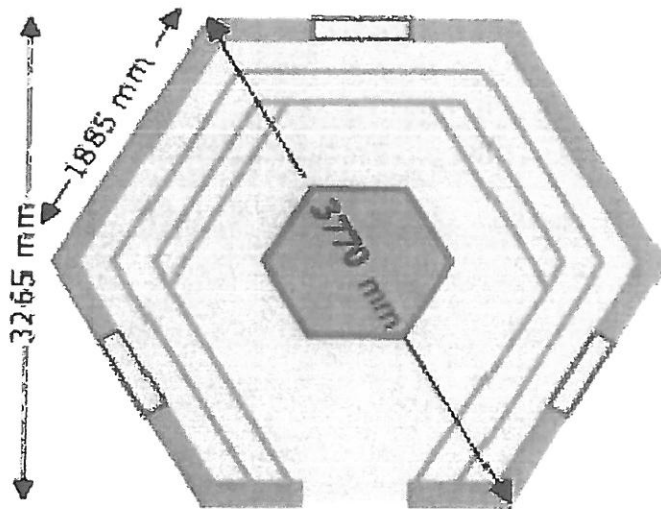
Eiendomstype: Grunneiendom





3

Lysthus 9,2m²



Tekniske data:

6 kant (9,2 m²)

Diameter 3,77m

Høyde 3,215m

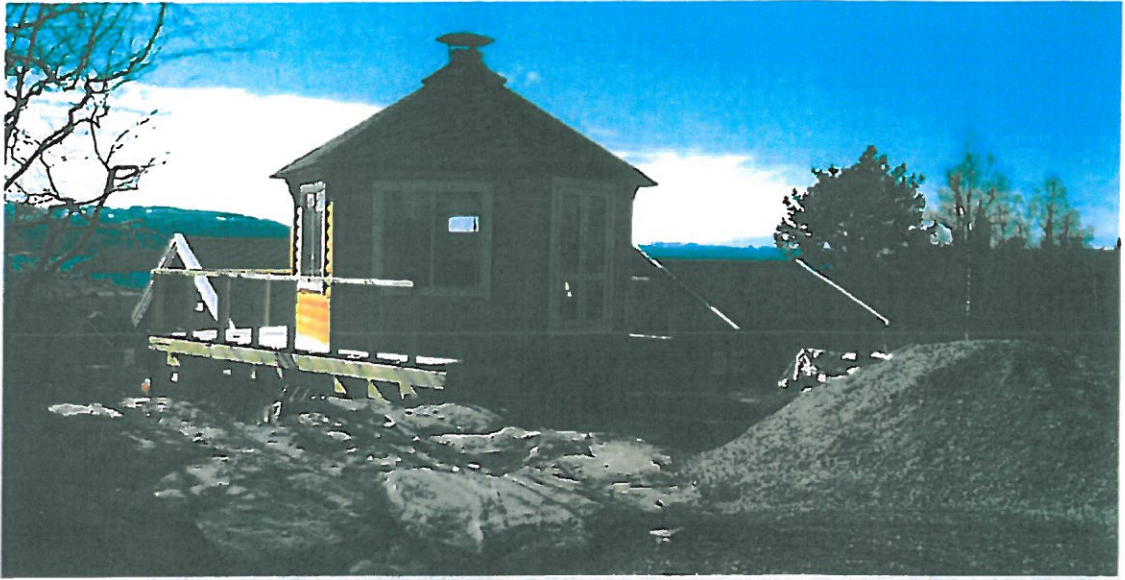
Sitteplasser 15

Benker 5

Vinduer 5

5





13/1280

MOTTATT
27 MAI 2013
BJUGN KOMMUNE

Rune Ratdal
Huldervegen 37
7056 RANHEIM

Stallvik 23.05.2013

Svar nabovarsel mottatt 10.05.2013

Viser til mottatt nabovarsel den 10.05.2013 vedrørende søknad om oppsetting av lysthus.

Jeg har registret at lysthuset er oppført hos deg sammen med en platting. Håper du er enige med oss og flere hytteeiere om at dette ikke ser pent ut visuelt fra sør. Lysthuset føyer seg ikke inn i sammen med øvrig bebyggelse i hytte feltet.

Men det er som kjent enklere å få tilgivelse en lov i Bjugn Kommune, noe de viser de etterlever nå som før.

Registrerer at du har avklart dette med dine nærmeste naboer, det er mulig det, men ikke oss . Ifølge henvendelser vi har fått på våre nabovarsler så er dere omtalt som nærmeste nabo til oss, plutselig er vi en nær nabo lengre.

Jeg henviser også til reguleringsplanen punkt B1, der det står: Bebyggelsen skal bestå av en hytte i en etasje på hver tomt. Frittliggende uthus med grunnflate på inntil 15m2 kan tillates oppført i tillegg. I min tolkning av uthus er det i entalls form og ikke i flertall.

Hilsen


Dag Tyrhaug

Kopi : Bjugn Kommune