

Rune Ratdal
Huldervegen 37
7056 Ranheim

26.06.13

Bjugn Kommune

Klage på vedtak om oppsetting av lysthus på gnr. 36 bnr. 70

Jeg ønsker å få søknad om oppsetting av lysthus vurdert på nytt da en del momenter ikke kom frem i min byggesøknad.

- 1) Per dags dato fremstår prosjektet som delvis uferdig. Dette gjør sitt til at det kan se lite pent ut. Lysthus er tenkt malt brunt som hytta, fundament er tenkt kledd og malt med en mørk farge. Høyden mot sør ble betydelig større etter at jeg valgte å få frem berget ved å fjerne jord, lyng, kratt og trær. Vurderer å gjenplante noe her. Legger ved bilder til dette punktet.

Bakgrunn for oppsetting og plassering.

- 2) I 2010 fikk vi ny grunneier, dette har medført store endringer for oss som nærmeste nabo. Vi valgte tomt(2007) og bygde hytte (2008) her med tanke på utsikten ut mot sjøen og at dette var et nedlagt småbruk. I fortvilte perioder etter at vi fikk ny grunneier, har både salg og media vært vurdert. I 2012 startet grunneier opp med dyrehold. Hele vår

tomtegrense i sør og vest ble gjerdet inn for å holde hest, okse, esel og sau. Det vil si hvor vi har veranda og kan sitte ute (og soverom). Dette har ført til luktplager, støy og insektsplager. Min helsetilstand som allergiker har forverret seg i denne perioden.

- 3) Så er det det visuelle. I tillegg til uvanlig mye «gårdsrot» valgte også grunneier i 2012 å sette opp ett delvis åpent skur som ly til dyra?, vendt opp mot vår veranda. I 2011 ble grunneier spurt om han kunne ta ned et stort seljetre som tar veldig mye sjøutsikt for oss. Treet står fortsatt. Bilder av dette er lagt ved.

Dette førte til at vi gikk til innkjøp av lysthus og ønsket å plassere det slik at vi ble i skjul fra dyr og gårdsdrift, men samtidig kunne ha noe sikt mot sjøen. Den eneste som har kommet med anmerkninger på dette prosjektet, dvs grunneier, må gå et stykke opp i hytteveien for å i heletatt kunne se lysthuset.

Noen tanker:

Jeg synes denne behandlingsprosessen har gått fort. Fra byggesøknad, til politisk avslag med bakgrunn i det estetiske av et uferdig produkt. Jeg fikk ingen muligheter til å supplere min søknad, sende dispensasjonssøknad eller komme med andre opplysninger. Er dette riktig?

Er selve lysthusets estetikk, dets plassering og dets forhold til omgivelsene vurdert?

Da jeg ble kontaktet av kommunen, ble jeg informert om at jeg måtte sende en byggesøknad på dette, pluss nabovarsel. Bakgrunn var igjen grunneier, som da hadde levert klage nr xx mot beboere i Tonstad hyttefelt. Denne gangen mente han at lysthuset ikke så pent ut fra sør,

slik det står når klagen inntraff er lysthuset fortsatt uferdig. Det har vist seg vanskelig å kommunisere med han, da han helst vil gjøre dette gjennom kommunen.

I 2010 fikk grunneier omgjort sin dispensasjon om oppsetting av hus i en etasje (fra hyttetomt?) til stort hus i 2 etasjer i tilknytning til gården.

Det har også kommet opp trippel garasje og varsel om bygging av stort lagerbygg. I tillegg står det en kårbolig og stort fjøs her, samt et lite hus som blir brukt som kontorlokale. Uten sammenligning forøvrig, kan vel spørsmål om det estetiske komme også her.

Beklagelse til Bjugn kommune og dens instanser.

Jeg beklager min tankeløshet, da jeg ikke undersøkte mer rundt høyder og plassering. Også at prosedyrer rundt søknadsplikt ikke ble fulgt. Håper likevel dere kan vurdere denne saken på nytt. Imøtekommer gjerne pålegg som må utføres for at lysthuset skal få stå hvor det står i dag.

Mvh

Rune Ratdal

Kommentarer til bilder:

- 1) **Bilde er tatt fra sør om høsten, begrenset med vegetasjon rundt på denne tiden av året. Her er det lagt på farger som er planlagt på ferdig prosjekt. Beplantning av hekk/busker eller lignende vurderes i fremkant av lysthus.**
- 2) **Bilde viser hvordan fundament er plassert på berget mot vest. Gitt dets plassering, kommer jeg ikke lavere ned mot terrenget.**
Noe av bakgrunn for kjøp og plassering av lysthus.
- 3) Bilde av stall/skur vendt opp mot vår veranda.
- 4) Tre som tar utsikt, blir bare større og større. Blir ikke tynnet ut eller fjernet selv om vi har ønsket det i lang tid.



①





3



④

Sak:lysthus til fritidsbolig (gbnr 36/70), Tonstad hyttefelt, Stallvik.

Hei, vet ikke hvorvidt dette har noen betydning for min sak. Onsdag 07.0813 hadde jeg besøk av tidligere grunneier i Tonstad hyttefelt, Håkon Johansen. Det var han som i sin tid opparbeidet og solgte hyttetomtene. Han sa følgende om lysthuset(nå malt ferdig): "dette er da et pent lysthus som ikke er i veien eller sjenerer noen her!".

Mvh

Rune Ratdal

13/1280

Bjugn Kommune

Arealbruk

7160 Bjugn

MOTTATT

13 AUG. 2013

BJUGN KOMMUNE

Saksforberedelse før klagesaksbehandling

Vi viser til mottatt kopi av klage på vedtak nr. 13/39 i sak 13/1280 , og vi registrerer hans påstand om at vi er årsaken til unnlåtelsen av byggesaksbehandlingen på grunn av manglende kommunikasjon. Det er vel ikke oss man skal kommunisere med , når det er kommunen som skal behandle søknadene . Vi registrerer han påstår at vi er den direkte årsaken til hans oppføring av lysthuset. Vi avstår fra å kommentere disse påstandene.

Vi mener kommunen må være varsom men å gi dispensasjon fra B1, hvor det står at hver tomt kan føre opp 1 stk frittliggende uthus med grunnflate inntil 15 kvadratmeter og utnyttelsesgraden på 0,2 i punkt B3 i reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Tonstad , da det er et tiltakende problem med behov for større plass for plassering av 2-3 biler, båthengere og andre maskiner på hyttetomtene. Vi registrerer vår eiendom 36/4 er i ferd med å bli tatt i bruk som parkeringsareal for hytte eierne.

Stallvik 12. august 2013-08-12


Dag og Cecilie Tyrhaug





SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
13/39	Hovedutvalg for arealbruk og drift	11.06.2013

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. Tiltakhaver 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.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for arealbruk og drift - 11.06.2013

Behandling:

Hovedutvalgslederens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

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.