

ADNOR

ADVOKAT

Bjugn kommune

7160 BJUGN

Deres ref.:

Vår ref.: 14379/SAR/55339

Ansvarlig adv.: Siv Aida Rui

Trondheim, 26. juli 2018

KLAGE OVER VEDTAK 18/156 FRA BJUGN KOMMUNE VED RÅDMANNEN 02.07.2018, HERUNDER PLANUTVALGETS VEDTAK 18/35 DELINGS- OG DISPENSASJONSSØKNAD FRA GNR. 70, BNR. 19 I BJUGN

Jeg bistår Mona G. og Reidar Lund som er hyttenaboer til det omsøkte tiltaket og har eiendommen 70/167 i Bjugn.

Herved påklages kommunens vedtak om deling og dispensasjon foretatt i vedtak av 2. juli 2018 (sak 18/156) basert på saksframlegget i planutvalgets behandling den 16. mai 2018 (vedtak 18/35). Det anføres at det både er saksbehandlingsfeil og innholdsmessige feil ved vedtaket som bør lede til omgjøring av vedtaket og at klagen gis medhold. Jeg skal begrunne dette nærmere nedenfor.

Lund ble først kjent med at det var gitt tillatelse til deling muntlig i møte med kommunen den 6. juli 2018 og dette ble formidlet skriftlig i brev av 9. juli 2018. Klagefristen er 3 uker fra de ble kjent med vedtaket. Klagen er sendt innen fristen.

Nærmere om saksbehandlingsfeilen

Einar Jøssund har i sin delingssøknad opplyst at tiltaket er varslet til naboene. Dette er bare delvis korrekt. Naboene fikk varsel om den planlagte delingen som fremgår av kartalternativ 1 datert 10.08.2017. Dette har de uttalt seg negativ til. Jeg viser til Lunds epost/nabomerknad datert 01.09.2017. Kommunen har ikke lagt nabomerknadene inn i saken. Kommunen mener dette ikke har vært bestemmende for vedtaket, jf. brev av 17.07.2018. Kommunen overser her naboenes innvendinger i merknaden.

Viktigere er det likevel at naboene ikke var blitt varslet om den delingen som fremgår av kartalternativ 2 datert 12.10.2017 og heller ikke den deling som senere ble vedtatt. De har dermed ikke kunnet uttale seg om den endrede planen for utvidelsen av Linns tomt. Dette er en saksbehandlingsfeil som åpenbart kan ha påvirket vedtaket, fordi det er denne utvidelsen som nå delvis er tatt til følge, og denne er naboene overhodet ikke varslet om.

Adv. Tore Hallan
Adv. Odd Hugo Palmer
Adv. Kjell Heggvoll
Adv. Terje Liium
Adv. Vibeke Meland
Adv. Kyrre R. Osmundsen
Adv. Sten Tore Ødegaard
Adv. Jørund Tuvang

Adv. Monica Eidem Haugen
Adv. Heidi Nergård
Adv. Siv Aida Rui
Adv. Andreas Jebens
Adv.flm. Berit A. Kvermo

I kontorfellesskap adv. Pål Espås

Medlemmer av Den Norske
Advokatforening

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

Kommunens skjønnsutøvelse – det bør ikke gis dispensasjon og delingstillatelse i denne saken

Det anføres at kommunen ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til berørte naboer, og særlig Lund, ved den konkrete vurderingen av om deling skal tillates.

Den planlagte tilleggstomten er ifølge vedtakets kartskisse datert 06.06.2018 på hele 6 meter i sørvestlig retning. Dette blir en betydelig utvidelse som i sin helhet er i den retning som Lund har sin sjøutsikt. Sjøutsikten er en meget vesentlig kvalitet ved hyttene i dette området, også Lunds.

Lund har ikke hatt mulighet til å uttale seg om denne utvidelsen. I forhold til formålet med søknaden, som er angitt å sikre at Linns anneks står på egen grunn er det overhodet ikke nødvendig med en utvidelse i sørvestlig retning. Således har kommunen nærmest av eget tiltak tillatt en betydelig utvidelse som det overhodet ikke var behov for. Dersom det er ønskelig med en utvidelse for å sikre muligheter for vedlikehold av uthuset/bua i det sørlige hjørnet av Linns tomt ville 20-50 cm vært tilstrekkelig.

Lund er bekymret for at tilleggsarealet til Linns tomt vil bli benyttet på en slik måte at det vil stenge for, eller skjemme utsikten mot sjøen, f.eks. med at vegetasjonen får gro så høyt at utsikten forsvinner. Ved denne tomteutvidelsen oppstår også risiko for andre tiltak på tomten som hindrer utsikten.

Vedlagt følger oversiktskart som viser Lunds tomt i forhold til Linns tomt. Videre vedlegges et bilde som viser dagens sjøutsikt fra Lunds eiendom, med omtrentlig markering av hvor ny tomtegrense vil komme. Bildet viser at høy vegetasjon på tilleggsarealet vil ta bort mye av Lunds sjøutsikt.

De senere årene har dessverre naboskapet i området ikke vært det enkleste, jeg viser bl.a. til ulovlighetssak knyttet til ulovlig anlagt vei som nabo Ljøkjell/Brødreskift har varslet om, og andre forhold.

Linn har ikke noe rimelig begrunnet behov for 6 meter utvidelse av tomten i sørvestlig retning. Formålet med tilleggstomten (at annekset står på egen tomt) kan oppnås ved at tiltaket begrenses til å gjelde den utvidelsen mot sør og øst som kartskisse av 06.06.2018 viser.

I tillegg kommer at denne betydelige utvidelsen mot sørvest medfører at tomten blir så stor at den er i strid med kommunens egne bestemmelser om størrelse, jf. saksframlegg datert 08.05.2018 til planutvalgets møte. Dette skaper dårlige presedensvirkninger, når øvrige hyttetomter er på ca 1 mål. Særlig gjelder dette når tilleggsarealet ikke dekker et konkret behov, og det er risiko for det medfører betydelige ulemper for berørte naboer.

En av grunnene til kommunens begrensninger på størrelsen på hyttetomtene er at strandsonen ikke bør privatiseres i for stor grad. Det bemerkes i den forbindelse av selv om utvidelsen det er gitt tillatelse til ikke er i retning sjøen er likevel hele det omsøkte tiltaket innenfor strandsonen på 100 meter og innebærer sånn sett en øket privatisering av strandsonen.

Etter dette anføres det at kommunens konkrete skjønnsutøvelse i saken er urimelig og ugyldig, ved at det tillates tilleggsareal i strid med kommunens arealbestemmelser, og med ulemper for berørte naboer, og uten at det er konkret behov for den aktuelle utvidelsen (mot sørvest), og i strid med det lovfestede vernet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

Tiltaket er således i strid med både offentlige og private interesser i området. Tiltaket oppfyller ikke plan- og bygningslovens krav om at fordelene ved tiltaket klart må overstige ulempene.

Det kreves derfor at tillatelsen omgjøres slik at utvidelsen mot sørvest enten sløyfes helt eller begrenses til ca 0,5 meter. Lund aksepterer – og ser behovet for – den lille utvidelsen mot øst som medfører at annekset kommer inn på Linns egen tomt.

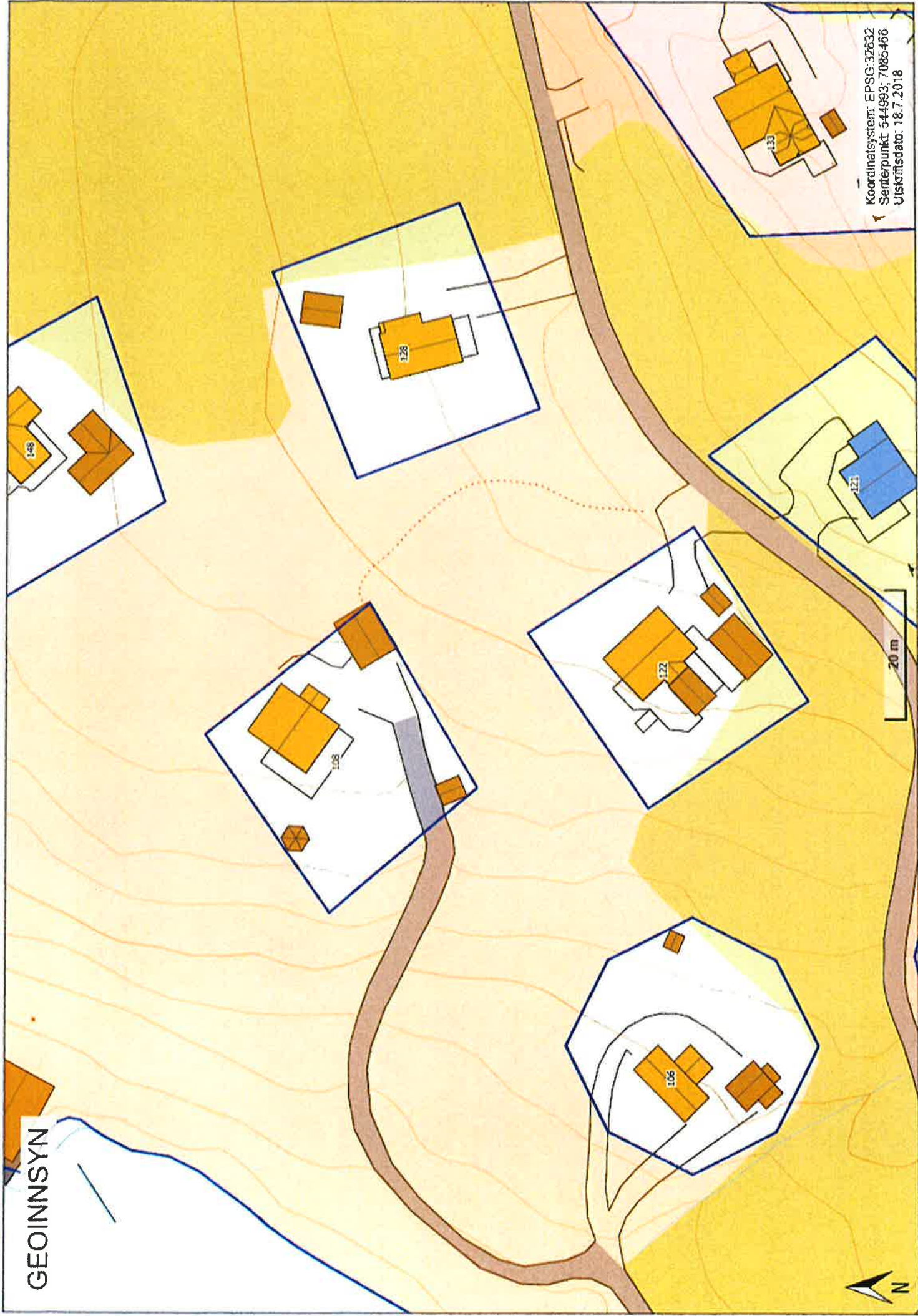
Dersom kommunen mot formodning ikke omgjør vedtaket av eget tiltak skal saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen



Siv Aida Rui
advokat

Vedlegg: - oversiktskart som viser plasseringen til Linns og Lunds tomt i forhold til sjøen
- Bilde som viser ny tomtegrense og betydning for sjøutsikt
- Kartskisse av 06.06.2018



GEOINNSYN

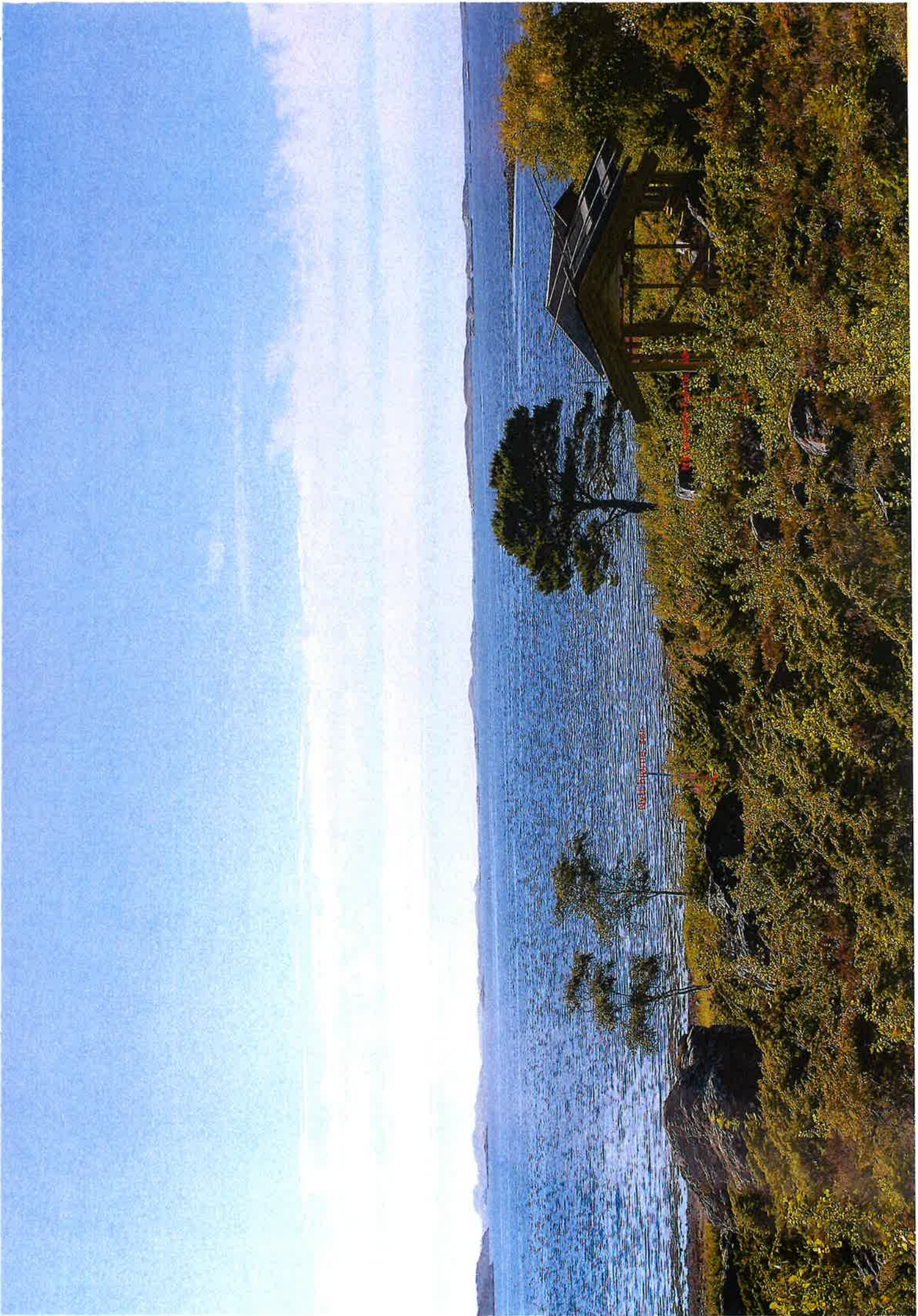
Koördinaatsysteem: EPSG:32632
Senterpunt: 544993, 7085466
Uitskriftdato: 18.7.2018

20 m



544893 ©

7085398 N





Målestokk
1:400

Powel ASA
Gemini



Dato: 2018.06.06
Sign: 1627

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.