

ADNOR

ADVOKAT

Bjugn kommune
Postmottak

7160 BJUGN

Adv. Tore Hallan
Adv. Odd Hugo Palmer
Adv. Kjell Heggvoll
Adv. Terje Lium
Adv. Kyrre R. Osmundsen
Adv. Sten Tore Ødegaard
Adv. Jørund Tuveng
Adv. Trond O. Aspås

Adv. Heidi Nergård
Adv. Siv Aida Rui
Adv. Andreas Jebens
Adv. Berit A. Kvernmo
Adv. Paul Høgseth

I kontorfellesskap adv. Pål Espås

Medlemmer av Den Norske
Advokatforening

Deres ref.:
11062/2019/71/006/1627MEKR

Vår ref.: 15830/HN/59817

Ansvarlig adv.: Heidi Nergård

Trondheim, 22. oktober 2019

KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK

Det vises til brev i ovennevnte sak av 26.9.2019 med foreløpig svar på søknad om tillatelse til deling av grunneiendom 71/006 med kopi til naboer som kan bli berørt av delingssaken.

Undertegnede fremmer med dette klage på vegne av Siv Karin Nilsen. Klagefristen er forlenget til den 23.10.19 i mail fra leder i arealenheten, Petra Roodbol-Mekkes av 15.10.19.

Nilsen er eier av festetomt gnr. 71, bnr. 6, fnr. 5 som nå skal innløses. Det vises til delingstillatelse av 26.8.2019 i sak 9750/209/71/006/1627LAVA. Den fradelte tomten som skal innløses av Nilsen har en angitt størrelse på 1 daa. Det understrekes at Nilsen ikke er enig i grensene slik de fremkommer på situasjonskartet som er lagt til grunn i tillatelsen.

Det gjøres gjeldende at dispensasjonsvedtak av 28.8.2019 i sak 19/30 ikke er gyldig fattet som følge av saksbehandlingsfeil. Det vises til at det ikke foreligger nabovarsling og at vedtaket er behandlet som en dispensasjonssøknad til tross for at tiltakshaver ikke har søkt om dispensasjon.

Regler om varsling bygger på helt sentrale retts- og forvaltningsprinsipper om kontradiksjon, og det anføres at manglende varsling i denne saken har ført til at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, jf. fvl. § 17. Det anføres videre at manglende varsling har virket inn på vedtaket da det er grunn til å tro at vedtaket ville fått en annet innhold dersom saken var tilstrekkelig opplyst på vedtakstidspunktet.

Dispensasjonsvedtaket medfører vesentlig skadevirkninger for Nilsens eiendom dersom tomten utnyttes i samsvar med de formål som er angitt i delingssøknaden/dispensasjonssøknaden. Dessuten foreligger det en interessemotsetning i forhold til naturlig utnyttelse av det området som søkes fradelt, som tilsier at begge parter må høres før det fattes endelig vedtak om fradeling.

Den delen av det omsøkte arealet som er angitt som parkering i delingssøknaden/dispensasjonssøknaden ligger på en bergknaus rett i forkant av Nilsens eiendom, hvor de har bygd terrasse og som de benytter som sitt sentrale uteområde. En naturlig arrondering tilsier at det omsøkte arealet, mot sør, bør ligge til Nilsens eiendom. Som illustrasjon vises til vedlegg nr. 1 - 3 som viser utsikten mot sjøen fra Nilsens hytte og deler av

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

det arealet som er søkt fradelt som tilleggsareal til tiltakshavers eiendom til parkeringsformål. Videre vises det til vedlegg 4 som viser hvordan utsikten vesentlig forringes hvis det skal parkeres på bergknausen som er søkt fradelt til dette formålet.

Etter klagers oppfatning sier det seg selv at en slik utnyttelse av den aktuelle parsellen vil forringe utsikten og dermed kvaliteten på Nilsens eiendom vesentlig.

Hensynet til god forvaltningsskikk tilsier dessuten at det tas hensyn til at Nilsen har hatt store økonomiske kostnader forbundet med at de både har flyttet sin hytte 3,5 meter og senket den 1 meter etter at muntlig igangsettingstillatelsen ble gitt, og etter at råbygget var oppsatt. Flyttingen ble utført av hensyn til innsyn og for å bedre utsiktsforholdene for tilgrensende hytteeiendommer. Det vises til vedtak av 30.8.96 vedlagt som bilag 5. På bilde i vedlegg 6 er det avmerket med rødt hvor hytta opprinnelig var plassert.

I kommunen var det forutsatt at det skulle stilles tilsvarende krav om å senke tiltakshavers hytte i terrenget. Dette ble imidlertid ikke satt som vilkår i tiltakshavers byggetillatelse og fikk som konsekvens at utsikten fra Nilsens hytte allerede er svært redusert mot bukta på grunn av høyden på tiltakshavers hytte. Tiltakshaver kan naturligvis ikke klandres for dette forholdet, men det må etter Nilsens oppfatning være et moment som må hensyntas når det skal besluttet hvordan de øvrige og nærliggende arealene skal utnyttes.

I saksfremlegget fra planutvalgets møte den 28.8.2019 fremgår det at rådmannen har lagt til grunn at det ikke har fremkommet opplysninger om ulemper ved tiltaket. Dette synspunktet synes klart å skyldes at saken ikke har vært god nok opplyst.

Når det gjelder tiltakshavers begrunnelse om at den omsøkte parsellen mot Nilsens hytte skal benyttes til parkering, er det å bemerke at det er avsatt område for felles parkering for hytteeiendommene i tilknytning til hyttefeltet. Dessuten vil det være fullt mulig å etablere minst 3 parkeringsplasser i tilknytning til tiltakshavers eiendom ved kun å fradele en liten parsell mot Nilsens eiendom til dette formålet. Det må legges til grunn at tiltakshavers parkeringsbehov vil bli oppfylt med god margin med en slik endring.

Under henvisning til det som er anført over, krever Nilsen at vedtaket om fradeling omgjøres. Nilsen har tillatt seg å utarbeide forslag i samsvar med vedlagte plantegning som etter Nilsens oppfatning hensyntar alle formål. Plantegningen følger vedlagt som bilag 7.

Med denne løsningen vil tiltakshaver, som nevnt, kunne etablere minst 3 parkeringsplasser på egen eiendom. Nilsen stiller seg negativ til utbygging eller fortetting mellom sin hytte og tiltakshavers hytte, da det vil medføre ytterligere tap av utsikt mot bukta. De er opptatt av at det skal være luft mellom bebyggelsen i hyttefeltet for å bevare området karakter som rekreasjonsområde.

Nilsen har anført at vedtaket må omgjøres som følge av at det foreligger saksbehandlingsfeil som har medført at dispensasjonsvedtaket er fattet uten at saken var fullstendig opplyst. Dersom klagen blir tatt til følge, gjøres det gjeldende at det er nødvendig med en ny befarings før nytt vedtak fattes.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heidi Nergård', is written over the printed name.

Heidi Nergård
advokat

Klagen sendes til kommunen pr. post med kopi på e-post til postmottak@bjugn.kommune.no



←

←

→

0

①







Sak behandlet etter
Plan- og bygningsloven

SAKSNUMMER	VEDTAKS- DATO	SAKSBEH.	ARKIVNR.	GNR./BNR.
D 50/96	30.08.96	E. Oksvold		71/6 F1

Rådmannen har etter delegasjon, gitt av kommunestyret, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

SIV KARIN NILSEN - OPPFØRING AV HYTTE I HYTTEFELTET "LYSØY GÅRD"

Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om byggetillatelse for hytte på tomt nr. 3 i hyttefeltet "Lysøy gård". Hytta får en grunnflate på 99 m².

Rådmannens vurdering:

Etter fasadetegninger ser det ut for at den fremste delen av hytta skal senkes. Hvor mye dette utgjør er ikke oppgitt, men en antar at endelig avgjørelse om dette kan tas ved utplassering.

Tomten er meget utsatt for innsyn slik at det må satses maksimalt på å plassere hytta lavt i terrenget.

Fra eier av overforliggende hytte er innkommet merknad som går på høyden. Det anmodes sterkt om at hytta må senkes i terrenget.

Ved befaring har en funnet at arbeidene er påstartet og anlagt meget høyt i terrenget. Denne høyden kan ikke godkjennes og **hytta må flyttes og senkes betydelig.**

Vedtak:

Søknad om byggetillatelse dat. 06.04.96 med bilag og tegninger jnr. 995/96 godkjennes på følgende vilkår:

1. Byggearbeidet må i sin helhet utføres etter gjeldende forskrifter, plan- og bygningslov. Byggets ansvarshavende er ansvarlig for at forskrifter og pålegg fra bygningskontrollen følges fullt ut.

Dsak nr. 50/96 side 2 .

2. Bygningens plassering og høyde skal kontrolleres og godkjennes av bygningskontrollen. Hytta plasseres så lavt som mulig i terrenget.
3. Da bygget forutsetter tilknytting til offentlig ledningsnett må nødvendige tilknytningsavgifter være betalt før arbeidet settes i gang.
4. Det tillates ikke innlagt vann i hytta før det eventuelt er gitt utslippstillatelse.
5. Byggherren forplikter seg til å delta i den renovasjonsordningen som er innført i området og betale de avgifter som er pålagt i denne forbindelse.
6. Det skal ordnes brannsløkkeutstyr som kan nyttes i alle rom og røykvarslere slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 dB(A) når mellomliggende dører er lukket.
7. Høyden på nedtrapping av stue fastsettes av bygningskontrollen ved utplassering.

./.

Når det gjelder klagerett henvises til vedlegg.

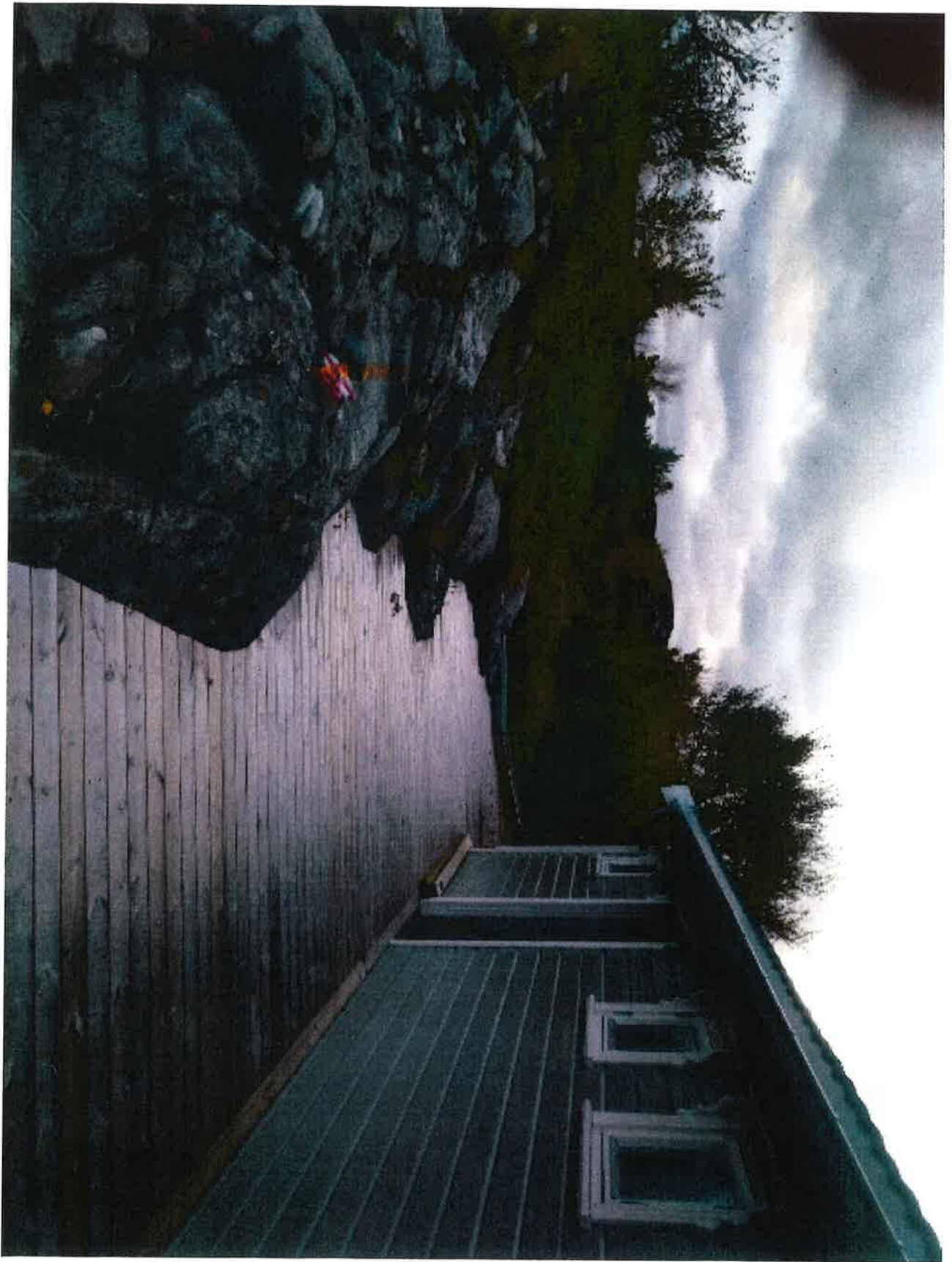
./.

Før byggetillatelse kan gis må pkt. 3 være ordnet.

Sign.:



Utskrift sendt til:
Siv Karin Nilsen
Arvid Hansen



7



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.		Powel ASA Gemini	 Målestokk 1:500
	Dato: 2019.10.21 Sign: 1627		