



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
11/26	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	07.04.2011

**Saksbehandler: Bjørnar Groven**

**Richard Johansen - Søknad om oppføring av hytte og uthus på gnr. 84, bnr. 86. Behandling av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.**

### **Vedlegg:**

1. Søknad fra Richard Johansen om tillatelse til tiltak og dispensasjon for hytte og uthus samt riving datert 15.01.2011 m/vedlegg
2. Merknader til søknad om tiltak fra naboer datert 28.01.2011
3. Tilsvar med vedlegg fra Richard Johansen mottatt 07.02.2011
4. Fylkesmannens uttalelse av 03.03.2011
5. Utsnitt av kommuneplanens arealdel

### **Sakens bakgrunn og innhold:**

I 2007 ble det søkt om fradeling av tomt til påstående hytte og naust fra hovedbrukene gnr. 84, bnr. 3 og gnr. 2, bnr. 7. Bakgrunnen var at hyttas eier var død og en av sønnene skulle overta hytta. Partene ønsket å ordne opp i eierforholdet og grunnrettigheter. Det var ikke kommet inn merknader i forbindelse med nabovarslingen.

Søknaden ble godkjent av hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk i møte 04.09.2007 i sak 07/58 med forbehold om at høringsinstansene ikke hadde vesentlige innvendinger til fradelingen da høringsinstansenes uttalelse ikke forelå før behandlingen i utvalget.

Fylkesmannens uttalelse forelå 25.09.2007. I uttalelsen legger Fylkesmannen til grunn at byggene på tomten er lovlig oppført og har ut fra dette ikke merknader til fradelingen.

Administrasjonen, hovedutvalget eller noen parter hadde ikke under behandlingen av saken reist spørsmål ved om byggene var lovlig oppført. Ut fra kartverk fra før 1973 er det vist bygg på tomten. Dette er sannsynligvis nauset. Administrasjonen fullførte på dette grunnlag fradelingen av tomten.

I 2008 søkte Richard Johansen om restaurering av hytta ved at den delen av hytta som lå nærmest sjøen skulle rives og at det skulle oppføres tilbygg i enden av hytta som vendte fra sjøen. Dette var en søknad som på grunn av at det ikke forutsatte en endret funksjon for bygget, ikke var et dispensasjonsspørsmål etter plan- og bygningsloven. Det kom ikke inn merknader under behandlingen av saken. Tillatelse til endringer ble i henhold til delegert myndighet gitt administrativt 21.04.2008 som vedtak 08/58.

Kommunen ble så gjort kjent med at tiltakshaver hadde valgt å rive hele hytta for så å bygge den opp på nytt helt fra grunnen av. Tiltakshaver ble kontaktet og gjort oppmerksom på at denne måten å gjennomføre tiltaket på var i strid med gitte tillatelse og at endringen medførte at tiltaket nå ville kreve dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. I brev av 29.04.2008 redegjorde tiltakshaver for sin framgangsmåte. Bakgrunnen for at han rev hele hytta var at det under rivingsarbeidene ble konstatert at fundamenteringen av hytta var for dårlig for hele bygget.

På dette grunnlag ble ny søknad om oppføring av hytta fremmet og søknaden om dispensasjon ble sendt på høring. Nabovarsel ble ikke utsendt da kommunen vurderte dette som unødvendig da hytta skulle føres opp som tidligere omsøkt, men nå på grunnlag av riving av hele hytta. Her har det nok oppstått en misforståelse mellom søker og kommunen i og med at søker nå angir at hytta flyttes omlag 5 meter mot sør. Dette ble av kommunen oppfattet som det samme som i opprinnelig søknad gikk ut på å fjerne deler av bygget i nord og bygge på i sør. Det søker mente var at hele hytta skulle flyttes ytterligere 5 meter bort fra sjøen. Uansett ville dette være gunstig både av hensynet til strandlinjen og naboer. Fylkesmannens og fylkeskommunens merknader forelå 10.06.2008 uten merknader ut over vanlig aktsomhetskrav knyttet til kulturminner. Hovedutvalget ga tiltakshaver dispensasjon og tillatelse til tiltaket i møte 24.06.2008 i sak 08/32.

08.01.2009 mottar kommunen merknader fra naboer om at de mener det foreligger en ugyldig nabovarsling i forbindelse med at hytta er revet. Det ble også framsatt en del andre påstander i brevet. Dette ble besvart av kommunen i brev av 14.01.2009 og merknadene tilbakevist. Seinere samme år ble ferdigattest utstedt for bygget.

29.03.2010 søker Richard Johansen om tillatelse til oppføring av uthus på tomta. Denne saken sendes på høring da den krever dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. I forbindelse med nabovarslingen kom det inn merknader fra nabo Tove og Steinar Lysø hvor forholdet omkring tidligere manglende nabovarsling samt andre forhold ble gjentatt og de var mot tiltaket. Fylkesmannen tar opp spørsmålet om tidligere oppføring av hytta var lovlig og ber kommunen ta stilling til dette lovlighetsspørsmålet. Fylkesmannen mener forøvrig at uthuset bør flyttes til annet sted på tomta.

Hovedutvalget behandlet temaet i to saker i møte 08.07.2010: I sak 10/44 tok utvalget stilling til lovligheten av oppføringen av den opprinnelige hytta og konkluderte med at kommune betrakter den opprinnelige hytta som lovlig. I sak 10/45 ble så dispensasjon for oppføring av uthuset gitt som omsøkt.

I brev av 26.07.2010 påklager Tove og Steinar Lysø begge disse vedtakene i hovedutvalget. Hovedutvalget behandlet klagen på hovedutvalgets sak 10/44 i møte 31.08.2010 i sak 10/58 og utvalget opprettholdt sitt vedtak i sak 10/44.

Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak i sak 10/45 på grunn av saksbehandlingsfeil i brev av 12.11.2010. Samtidig blir kommunen anmodet om å innhente fullstendig søknad for oppføring av hytta da oppføringen av den gamle hytta må betraktes som ulovlig da det ikke kan dokumenteres at dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet er gitt.

Ny fullstendig søknad om og dispensasjon for oppføring av hytte og uthus samt riving av naust er innsendt av Richard Johansen 15.01.2011. Søknaden har vært sendt på høring. I forbindelse med høringen konkluderer Fylkesmannen i brev av 03.03.2011 med at han

frarår dispensasjon for oppføring av bygningene. Begrunnelsen er at dette kan gi presedens og at den vil påvirke omgivelsene visuelt og bruksmessig. I brev av 28.01.2011 har naboer merknader til tiltaket og går i mot dette fordi tiltaket vil privatisere området. Ellers gjentar påstander og synspunkter som har vært hevdet tidligere.

### **Vurdering:**

Kommunen har lagt til grunn at det som er skjedd før 2007 er lovlig og at en på dette grunnlag har godkjent oppføring av ny hytte og uthus. Tiltakshaver har lagt denne behandlingen til grunn og oppført hytta. Uthuset er ikke oppført, men det er bygd terrasser på sørsida av hytta som ikke er omsøkt.

Saken dreier seg altså om at det er bygd opp en ny hytte på samme område hvor det tidligere har stått en hytte og at dette er skjedd gjennom en prosess hvor kommunen har vært i god tro om lovligheten i tiltakene. Andre berørte parter har ikke kommet med sine innvendinger før etter at det mest sentrale tiltaket er gjennomført.

Det synes klart at naboenes innvendinger til tiltakene i stor grad er preget av andre forhold enn det som er det konkrete innholdet i tiltakssakene. Saksbehandlingen er blitt komplisert og tidkrevende på grunn av både dokumentasjonene i sakene og partenes innretning i sakene.

Til syvende og sist er dette et spørsmål om det er akseptabelt med en hytte på dette stedet på grunnlag av de historiske kjensgjerningene i saken og slik saken har utviklet seg på grunnlag av sakens dokumenter. Spørsmålet blir da om hvilke konsekvenser det må få at tillatelse til tiltak er gitt i god tro og at tiltak er gjennomført i samsvar med slik tillatelse.

Rådmannen mener en bør være klar på at det er avgjørende i den offentlige håndteringen av saker og i tilliten til de offentlige avgjørelsene, at en kan få fram fakta tidlig i en prosess, der premissene for sakene i stor grad legges. Dette skal blant annet nabovarslingen sikre. Når først vedtak er fattet og man har innrettet seg etter dette, er forutsetningene i sakene helt endret. Verken kommunen eller andre kan tillate seg å vurdere saken videre uten å ta hensyn til dette.

Når det så gjelder den konkrete vurdering av om det burde kunne aksepteres en hytte her, er det som først og fremst taler mot at hytta blir liggende i nærheten til sjøen. Adkomsten til området har imidlertid alltid vært svært privatisert gjennom tidene da adkomstveien har gått kloss inntil to tidligere boligeiendommer. Den ene boligeiendommen eier arealet inn mot bukta hvor hytta ligger og tunet på denne eiendommen ligger midt i det noe smale søkket inn mot bukta.

I selve bukta lå det to naust, inkl. det naustet som tidligere eier av hytta som nå er revet eide. Tidligere har det også stått andre naust i bukta. Det foreligger også naustrettigheter fortsatt for andre her.

Med andre ord har områder vært betydelig bebyggt, det er fortsatt bebyggt og vil fortsatt være bebyggt. Den omsøkte hytta vil i begrenset grad medføre at området får endret preg av å være lite eller mye bebyggt.

En streng holdning til bebyggelse her vil også ramme naustrettigheter på stedet noe som vil være uheldig i forhold til at naust i størst mulig grad bør samles i samme områder. Det

vil også være positivt at flest mulig kan utnytte den infrastrukturen som er på stedet i form av vei.

Når det gjelder etablering av hytte og uthus som omsøkt, kan en ikke se at dette i seg selv har vanskeliggjort adkomst eller andre forhold for andre aktører i området. En ser imidlertid ikke noe avgjørende behov for at det skal bygges en terrasse på sjøsiden av hytta. Terrenget her er planert og danner i seg selv en grei uteplass uten ytterligere tiltak her. Ut fra dette kan en ikke se at dispensasjonen ikke kan gis av hensyn til andre forhold.

Denne saken er så spesiell at den ikke kan danne presedens for andre saker. Det er ikke temaet om bygging i strandsonen som har vært hovedutfordringen i saken, men vurderingen av bakgrunnen for saken og beslutningen under veis på grunnlag av foreliggende dokumentasjoner.

Når det gjelder andre forhold i saken som går på spørsmål om berøring av privatrettslige forhold o.l. så er ikke det et tema knyttet til dispensasjonsspørsmålet.

### **Oppsummering:**

Denne sakens spesielle bakgrunn og saksbehandlingsmessige forløp gjør at den uansett ikke vil danne presedens for noe som helst. Ut fra de historiske fakta i saken og den behandling saken har hatt og som har medført at tiltakshaver har fått og benyttet seg av en tillatelse til tiltak av betydelig økonomisk art, tilsier at det bør gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

Etablering av terrasse på sjøsiden av hytta i form av oppbygd platting og rekkverk, bør ikke tillates.

### **Hovedutvalgslederens innstilling:**

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk gir i henhold til delegert myndighet og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8 for oppføring av hytte og uthus på eiendommen som omsøkt.

Det tillates imidlertid ikke etablering av terrasse med golv over terrengnivå og rekkverk på sjøsida av hytta.

Utvalget legger avgjørende vekt på at den gamle hytta har vært oppfattet som lovlig oppført og at det ikke var innkommet merknader fra andre berørte parter verken under behandlingen av tomtefradelingen eller ved den opprinnelige behandlingen av ombyggingen av hytta. Tillatelse til bygging ble gitt på foreliggende grunnlag og tiltakshaver har gjennomført oppføring av ny hytte på dette grunnlag.

Adkomstrett ansees avklart gjennom delingssaken. Eventuelle tvist om dette ansees som en ordinær rettstvist på sivilrettslig grunnlag.

Avløp fra eiendommen må omsøkes separat. Avløp kan etableres over eierens egne eiendommer.

### **Saksprotokoll i Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune - 07.04.2011**

#### **Behandling:**

Jostein Tårnes fratradte under behandlingen av saken som inhabil.

Følgende forslag til tillegg i siste setning i første avsnitt til innstilling til vedtak ble fremmet under møtet:

*"og at den ikke danner presedens for andre saker"*

Forslag til innstilling med framsatte tillegg, enstemmig vedtatt.

**Endelig vedtak:**

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk gir i henhold til delegert myndighet og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8 for oppføring av hytte og uthus på eiendommen som omsøkt og at den ikke danner presedens for andre saker.

Det tillates imidlertid ikke etablering av terrasse med golv over terrengnivå og rekkverk på sjøsida av hytta.

Utvalget legger avgjørende vekt på at den gamle hytta har vært oppfattet som lovlig oppført og at det ikke var innkommet merknader fra andre berørte parter verken under behandlingen av tomtefradelingen eller ved den opprinnelige behandlingen av ombyggingen av hytta. Tillatelse til bygging ble gitt på foreliggende grunnlag og tiltakshaver har gjennomført oppføring av ny hytte på dette grunnlag.

Adkomstrett ansees avklart gjennom delingssaken. Eventuelle tvist om dette ansees som en ordinær rettstvist på sivilrettslig grunnlag.

Avløp fra eiendommen må omsøkes separat. Avløp kan etableres over eierens egne eiendommer.