



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

STATENS HUS, 7005 TRONDHEIM

SENTRALBORD: 73 94 90 11

BESØKSADRESSE: KLÆBUVEIEN 194

Saksbehandler
Trond Flydal
Juridisk avdeling

Innvalgstelefon
73 94 92 64

Vår dato
12.01.99
Deres dato
03.11.98

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
1998/09728-423.11
Deres ref.
98/00821-12/32/063/NOD-LON

Bjugn kommune
Næring og drift
7160 BJUGN

Oppheving av kommunalt vedtak/nytt vedtak vedrørende oppføring av garasje-lagerbygg på gnr.32 bnr.63 i Ervikbukta i Bjugn kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 03.11.98 vedrørende klage på dispensasjon fra reguleringsplan og byggetillatelse for garasje/lagerbygg.

Det gis følgende oversikt over saksgangen:

- Reguleringsplan for området vedtas den 23.06.98 (sak 34/98).
- Søknad om byggetillatelse sendes kommunen den 11.07.98.
- I vedtak av 01.09.98 (sak nr 84/98) fra Bjugn kommune, planutvalget gis Thore Bakken tillatelse til oppføring av garasje/lagerbygg i boligfeltet «Ervikbukta». Det dispenseres fra reguleringsplanen.
- Kommunens vedtak påklages av nabo Sigmund Dehlin den 28.09.98.
- Kommunen behandler klagen den 02.01.98, og fastholder sitt tidligere vedtak.
- Saken oversendes fra kommunen til fylkesmannen for klagebehandling den 03.11.98.

Plansituasjonen/ det rettslige grunnlag

Den omsøkte garasje/lagerbygg ligger i et område som er satt av til boligområde i reguleringsplan for Ervikbukta. I reguleringsbestemmelsene pkt 2 c er det fastsatt en maksimumsstørrelse på uthus/garasjer på 50 kvm og maks 1 etasje. Reguleringsplanen ble vedtatt 23.06.98, og får rettsvirkninger fra dette tidspunkt, jfr plan- og bygningsloven (pbl) § 31. Byggesøknaden er stemplet inn hos kommunen den 14.07.98, og blir derved å behandle etter reguleringsplanen.

Det er derved nødvendig med en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for området etter pbl § 7. Denne dispensasjonsadgangen er begrenset til saker hvor det foreligger særlige grunner. Særlige grunner må kunne godtgjøres i den enkelte sak. Det forutsettes at en i saksbehandlingen på en grundig måte redegjør for eventuelle fordeler og ulemper ved en dispensasjon.

Klagen

Klagen er kommet inn rettidig. Det klages over at det tillates en bruk av området til annet formål enn boligformål. Det hevdes videre at det ikke er godtgjort særlige grunner for å dispensere, jfr pbl § 7. Klager mener at «bygget vil skjerme for utsyn til sjøen og virke monumentalt der det vil ligge klemt i mellom våre respektive eiendommer». Det bemerkes også at hvilke som helst bygg vil være direkte malplassert på dette lille området.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Samordningsstab	Beredskap	Juridisk	Landbruk	Miljøvern	Sosial- og familie
Telefon	73 94 92 65	73 94 92 65	73 94 92 05	73 94 92 65	73 94 91 00	73 94 92 32	73 94 92 65
Telefaks	73 94 93 50	73 94 93 50	73 96 38 90	73 94 93 50	73 94 91 60	73 94 92 55	73 94 93 50

Fylkesmannens kompetanse

Fylkesmannen er klageinstans etter plan- og bygningsloven § 15, og Miljøverndepartementets delegasjonsvedtak av 01.07.86. Som klageinstans kan fylkesmannen prøve både sakens rettslige og skjønsmessige side, jfr forvaltningsloven § 34.

Fylkesmannen vil bemerke :Generelt om saksbehandlingen

Kommunen har gitt tillatelse til oppføring av et garasje/lagerbygg på ca 180 kvm iht tegning datert 11.07.98. Fra før er det satt opp en garasje på ca 50 kvm. Totalarealet som tillates utbygd til uthus er derved ca 230 kvm. Maksimum takhøyde er satt til 8 m. Arealet er delvis tenkt brukt til lager i sammenheng med næringsvirksomhet. Det er dispensert med hjemmel i pbl § 7.

Tiltakshaver leverte nye tegninger til kommunen datert den 22.10.98. I henhold til disse reduseres påbyggets størrelse til 143,6 kvm og takhøyden er redusert til 5,8m. Det synes ikke å være fattet noe nytt kommunalt vedtak i tråd med denne reduksjonen.

Saksbehandlingen i henhold til pbl § 7 (dispensasjonen)

Kommunen har i sin behandling drøftet fordeler og ulemper ved dispensasjonen. Kommunen har kommet til at det ikke er allmenne interesser som taler i mot en dispensasjon og har bl.a. vurdert de trafikale forhold. En har ikke funnet etableringen betenkelig ut fra slike hensyn.

Det er også foretatt en avveining av interessene til partene i saken. Kommunen har her kommet til at de positive effekter for tiltakshaver må veie tyngre enn ulempene for klager. Kommunen har blant annet vurdert klagers tap av utsikt til å være beskjedent. Saken anses derved å være tilstrekkelig opplyst selv om kommunens drøftelse av særlige grunner ikke er særlig omfattende. Fylkesmannen slutter seg i det vesentlige til kommunens vurderinger av disse forholdene.

Fylkesmannen har allikevel kommet til et annet resultat enn kommunen. Ut fra det opprinnelige byggets størrelse, beliggenhet og at området er regulert til boligformål, mener fylkesmannen at størrelsen av det opprinnelige bygget er i overkant av hva en nabo må tåle. Den opprinnelige størrelsen og høyden virker noe overdimensjonert, og vil medføre en viss ulempe for klager. Fylkesmannen finner etter en avveining at det er mest rimelig å kun godkjenne et bygg i henhold til tiltakshavers siste tegninger datert den 22.10.98.

Deler av nybygget tillates brukt til næringsvirksomhet i sammenheng med utøving av søkers yrke. Det legges til grunn at det dreier seg om en bruk som i liten grad vil generere trafikk til stedet, og at virksomheten i seg selv ikke synes å medføre særlige ulemper for naboene.

Fylkesmannen fatter etter dette følgende vedtak:

Bjugn kommunens vedtak av 01.09.98 (sak nr 84/98) om å gi dispensasjon fra reguleringsplan og tillatelse til bygging av garasje/lager på gnr.32 bnr.63 oppheves.

Det gis tillatelse til bygging av garasje/lager i tråd med nye tegninger stemplet inn hos kommunen den 22.10.98. Garasjen/lageret tillates brukt i næringsammenheng i tilknytning til søkers yrke.

Godkjenning gis på de samme vilkår som er gitt i kommunens vedtak av 01.09.98 (sak 084/94).

Dette vedtaket berører ikke kommunens vedtak om å legge ut gravemasser.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jfr forvaltningsloven § 28.

Med hilsen



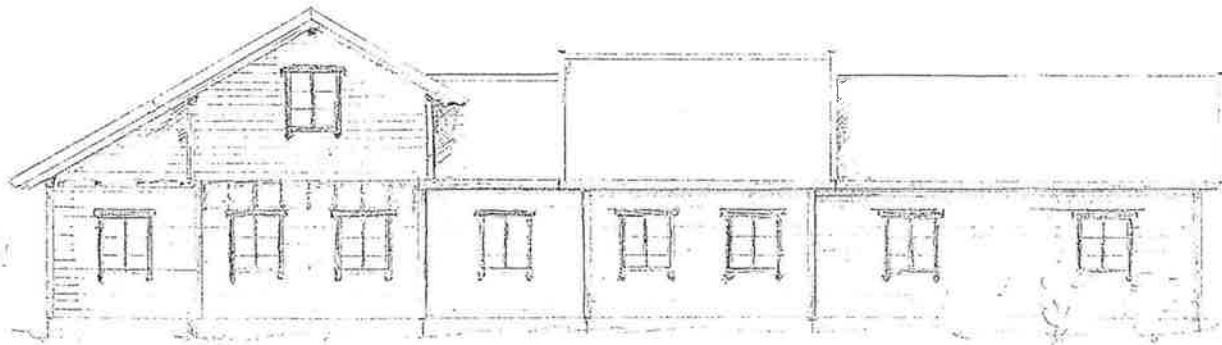
Aage Rundberget
kst. fylkesmann



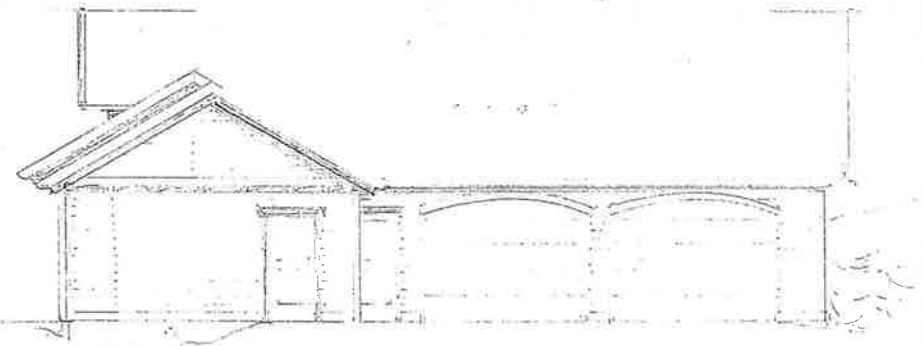
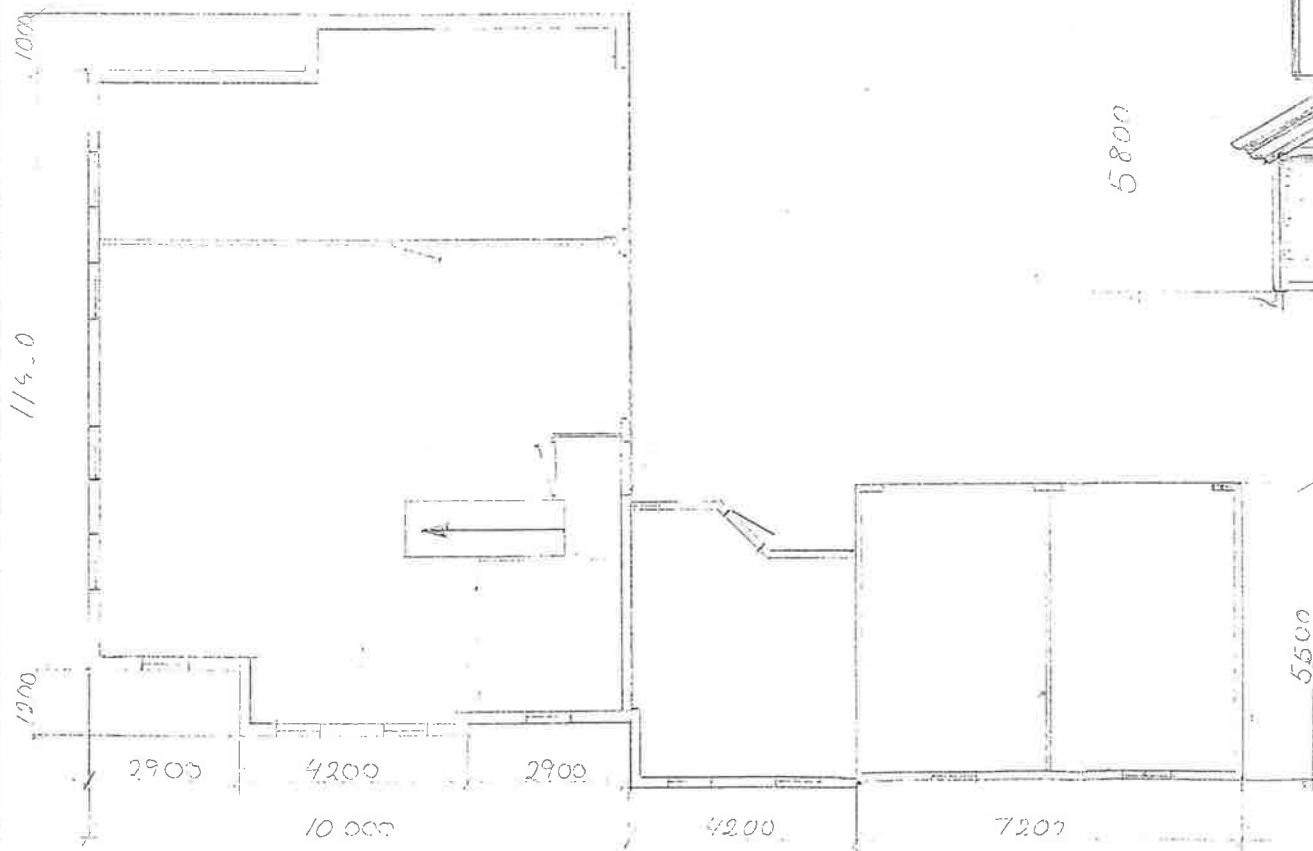
Gerd Eva Steen
avdelingsdirektør

Vedlegg: Sakens dokumenter i retur

Kopi: Sigmund Dehlin, Stenbuchsv 2, 7084 Melhus
Thore Bakken, Erviksbukta, 7160 Bjugn



BJUGN KOMMUNE	
Aufskensnr. 98/821	Dok.nr. 014
21 APR 1999	
Ark.kode P	302/63
Ark.kode S	442
Avdeling	Med Sakbeh. EOK
Kassationsår	Gradering



Godkjent av rådmannen
den 20.04.99 på vegne av fremgår
av vedlagde utskrift i sak 034/98

GARAGE/LAGER - THORE BAKKÉN	20.04.99
REVIDERT - NY FASADE	M 1:100