



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 02.11.98, 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 klemte 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.

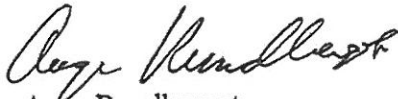
Det gis tillatelse til bygging av garasje/lager i tråd med nye tegninger stemplet inn hos kommunen den 22.10.98. Garasjen/lageret tillates brukt i næringsssammenheng i tilknytning til søkers yrke.

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



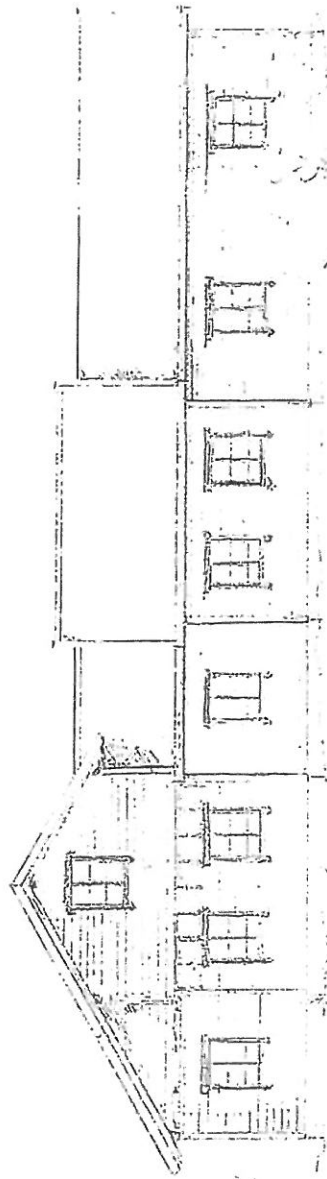
Aage Rundberget
kst. fylkesmann



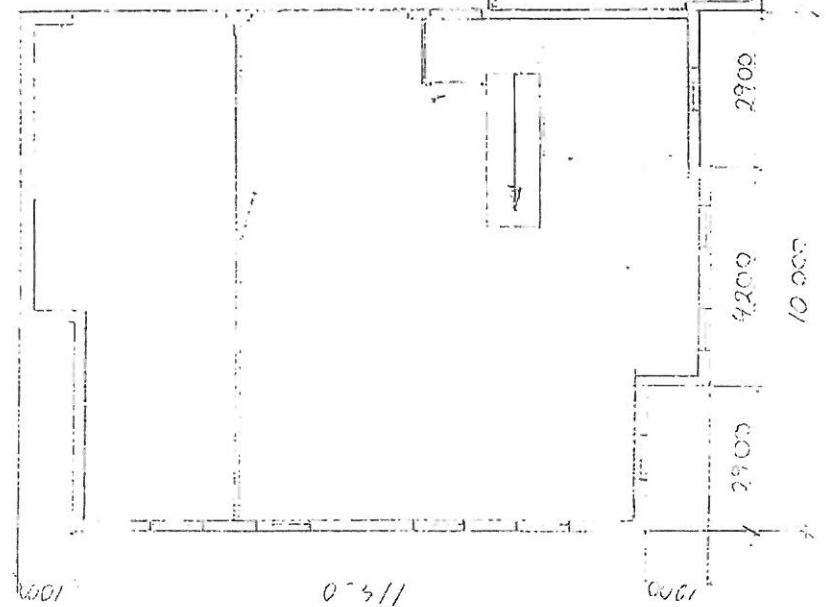
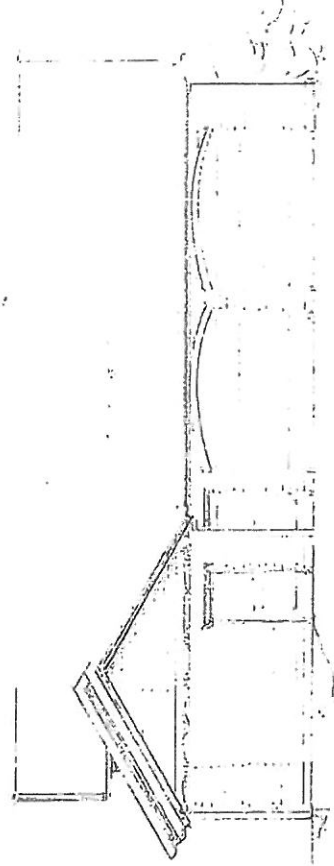
Gerd Eva Steen
avdelingsdirektør

Vedlegg: Sakens dokumenter i retur

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

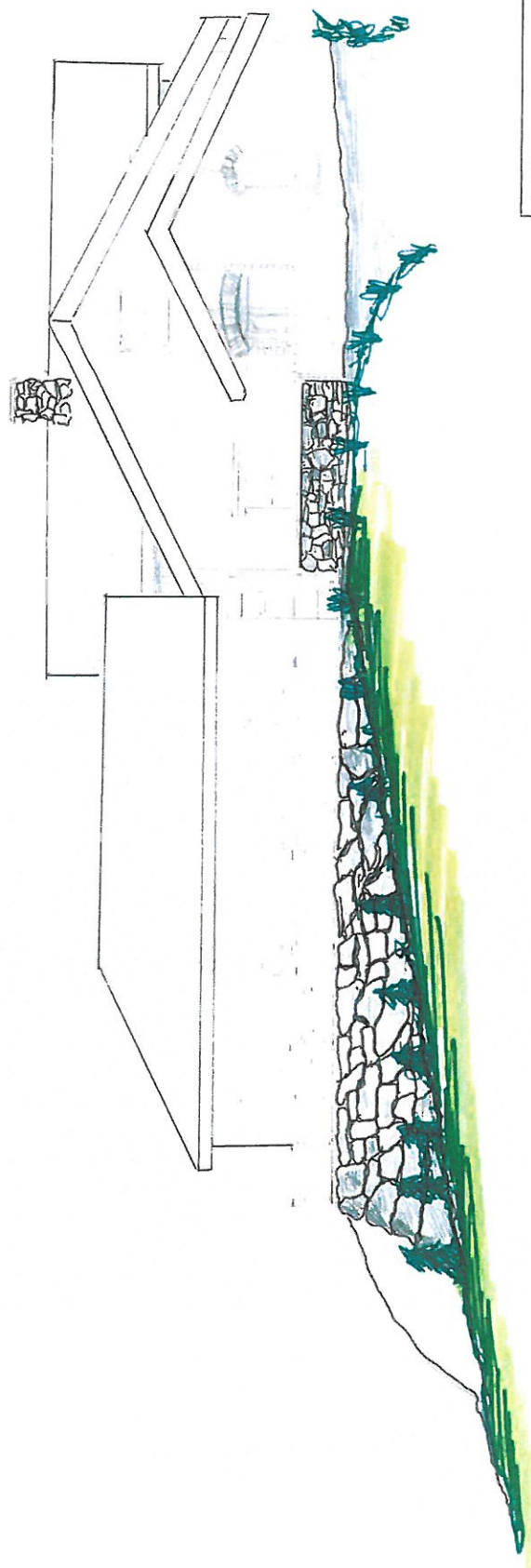


BJUEN KOMMUNE	
Ansøker	18/821
Deknr.	014
21 APR 1991	
Arkitekt P	300/63
Arkitekt S	4.82
Avtaling	M & D Saltebakk EOK
Kontaktperson	Grødtving

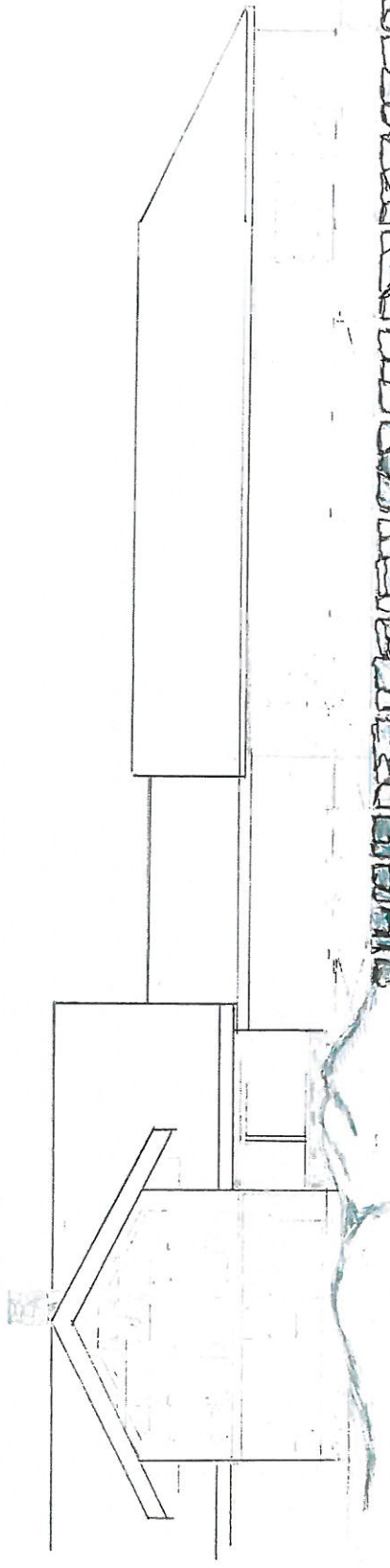


Godkjent av rådmannen
den 16.05.91 på vegne av byggesekt
av vedlagte utskrift i sak. 084/91

GARAGE/LAGER - THORE BAKKEN	20.04.99
REVIDERT - NY FASADE	M 10/00



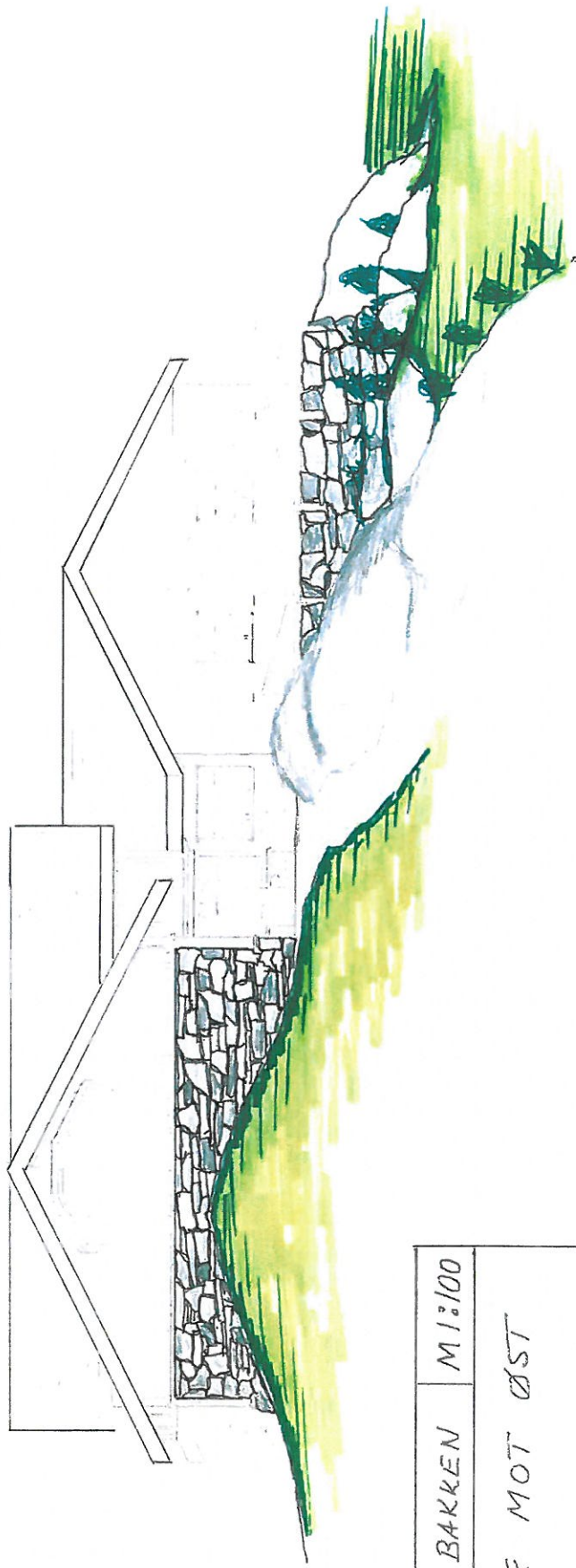
THORE BAKKEN	M 1:100
FASADE MOT VEST	
09.05.2013	GNR. 32 BNR 193



THORE BAKKEN M 1:100

FASADE NORD MED STUTTEMUR

09.05.2013 GNR. 32 BNR. 193



THORE BAKKEN	M 1:100
FASADE MOT ØST	
09.05.2013	GMR.32 BNR.193

Roy Bakken
7100 Rissa

Bjugn Kommune
7160 Bjugn

Klage på vedtak arkivsak 32/193, omsøkt 17.7.2012 og behandlet 23.4.2013 - Søknad for tiltak på gnr. 32 bnr. 193, garasje

Undertegnede representerer i denne saken Thore Bakken som søker.

Saksbehandling og vedtak begrunner avslaget i saken med garasjens størrelse. I saken legges avgjørende vekt på konkret risiko for ulempe for bomiljøet i området og reguleringsplanens verdi som styringsverktøy.

I denne klagen vil en vise at frykten for ulempe er ubegrunnet, at det også er positive trekk ved mangfold innen hobbyvirksomhet samt at saken er for dårlig opplyst når det gjelder realitetene rundt ulempe. Videre mangler saksutredningen en arealplanmessig vurdering av området. Dette er vanligvis obligatorisk i slik saksbehandling når et område både terrengmessig og geografisk skiller seg klart ut fra øvrige deler av boligfeltene i reguleringsplanen.

- Risiko for ulempe med en stor garasje er overdrevet. Reell bruk vil ikke oppleves særlig annerledes enn en mindre garasje. Det er fortsatt kun en eier som steller med en bil eller et annet objekt. Han får dog muligheter til å gjøre mer, ha alle verdifulle objekter og deler innendørs, kunne støpe karosserideler i plast, ha plass til løftebukk, rettejigg og større verktøy ss. boremaskiner, kompressor og arbeidsbenker. Ingenting av dette høres i bruk om noen klipper plenen. Støymessig er det også god demping i at bygget tenkes oppført i mur og skal isoleres for å kunne oppvarmes. Bedre plass gjør behov for åpne porter mindre. I forhold til omgivelsene er det altså heller en fordel om man har plass innendørs.
- At saksutredningen antyder framtidig bruk til annen virksomhet ss. stall og næringsvirksomhet er mildt sagt en tendensiøs påvirkning av saken i negativ retning og ikke god behandlingsskikk. Her må kommunen påminnes om at en søknad skal vurderes for det den omhandler og ikke drive hypotetisk spekulasjon i hva evt. senere eiere skulle finne på å søke om av tiltak. Slikt har ingenting i et saksframlegg å gjøre og skal heller ikke tillegges noen vekt.
- Vektlegginga av risiko for reguleringsplanens verdi som styringsverktøy blir og egentlig helt feil. Alle dispensasjonsvedtak skal i regelen ha en særlig begrunnelse som gjør saken spesiell og fjerne risiko for presedens slik at en dispensasjon kun blir et unntak. I denne saken foreligger helt klart forhold som ved regulering kunne gitt aksept for omsøkt bebyggelse. Problemet er bare at man ikke har foretatt den normalt obligatoriske planfaglige vurdering av området som kan gi en slik særlig begrunnelse for dispensasjonen.

- Saken har derfor vært for dårlig opplyst for hovedutvalget da den planfaglige vurdering av tiltaket og nærområdet mangler. En planfaglig vurdering av terreng og omgivelser kunne vist at dette området er annerledes enn boligfeltet for øvrig. Bebyggelsen er ligger her med god avstand fra tettere deler av boligfeltet og er omringet av et kulturminneområde. Dette betyr planfaglig sett at bebyggelsen her kan tillates å ha noe annen målestokk og volum enn der husene ligger tett og tomtene lett blir overlesset. Garasjens størrelse betyr ikke mer trafikk men kun at det er mer areal til oppbevaring av objekter innendørs og plass til å reparere dem.
- Tiltaket skiller seg ikke ut i forhold til nærmeste bebyggelse som det er naturlig å sammenligne med. Mest berørte eiendom er naboen nedenfor som har tilsvarende anlegg på sin tomt. Garasjen hans er bare enda større enn her omsøkt. Den er for øvrig oppført av søker i denne saken da naboen har kjøpt sin eiendom av han.
- Særlige forhold foreligger helt klart i denne saken men er ikke drøftet i saksutredningen. Saken er derfor framlagt med for stor vekt på risiko for presedens og uthuling av reguleringsplanen som styringsverktøy. En risiko som altså ikke er der dersom man mener dette er forsvarlig og vil gjøre et positivt vedtak. Da er det nemlig bare å skrive en særlig begrunnelse ut fra at god avstand til boligfelt med det omkringliggende kulturminneområdet forsvarer at man kan tillate større garasje uten noen negative virkninger for stedets karakter eller den omkringliggende bebyggelse.

Herved påklages vedtak 23.4.2013.

Garasjens størrelse:

Når det gjelder reguleringsplanens bestemmelser om maksimal størrelse 50 m² for garasjer så er dette en generell bestemmelse som er vanlig å bruke i homogene boligfelt der man har relativt små og like tomter og man ønsker en jevn størrelse i bebyggelsen og et felles preg i området. I slike områder blir det lett for store garasjer og både høyde og omfang kan ha virkninger for stedets karakter, solforhold og utsikt. Slik er imidlertid slett ikke forholdene i bakken her hvor det søkes dispensasjon. Eiendommen ligger helt for seg selv på et høydemessig eget nivå og med god avstand rundt seg pga kulturminnene. Nå har kommunen også sagt at det er plass til garasjen på eiendommen og en antar det med dette menes at de bygningsmessige volum forsvares.

Spesielle forhold – Særskilt grunnlag for dispensasjon fra bestemmelse om maks 50 m² for garasjer.

Eiendommen ligger i utkanten av et boligfelt og er omringet av arealer med kulturminner. Dette er arealer som er konserverte mot fortetting for framtida. Kulturminnefeltene gir en god buffersone mot det tettere boligfeltet i nord og vest. Innenfor denne buffersonen finner man 3 eiendommer der den nærmeste er søkers tidligere bolig med en garasje som er enda større enn den som nå omsøkes. Naboene her har ikke innvendinger. Man må kunne anta at nærmeste nabo nå og i framtida må ha særlig interesse av og behov for stor garasje når man kjøper en slik eiendom. Herunder har man innen dette lille området en likhet i garasjestørrelse, likhet i interesse for evt. framtidige eiere av store garasjer. Det er slik en viss aksept for garasjehobby og det er allerede etablert en i større målestokk på nabotomta. Siden bebyggelsen her er avsondret fra øvrige boligfelt så kan man og vurdere behovet for de strenge planbestemmelsene på garasjestørrelser her.

En dispensasjon her kan begrunnes av at dette er et åpent område uten den tetthet som skaper behovet for garasjer ikke skal være større enn 50 m². Nærmeste nabo har større garasje enn omsøkt nå og ligger innen samme område utenfor tettere deler av boligfeltet. Området ligger i utkanten av reguleringsplanen og avvik vil ikke være bli sjenanse for boligfeltet for øvrig. Tiltaket vil her ha god avstand til nabobebyggelse pga omkringliggende kulturminner.

Den særlige begrunnelsen vil ikke kunne brukes av andre da forholdene her er helt spesielle. Dette fjerner da enhver risiko for presedens.

Er det så noen grunner til at kommunen bør se positivt på denne søknaden ut fra andre hensyn?

Kommunen bør være interessert i at det er plass til et mangfold av interesser. Ikke alle driver med idrett eller friluftsliv. Motormiljøet er både kompetansebyggende og fanger opp ungdom som ikke finner seg til rette med andre mer vanlige aktiviteter. Motormiljøet bidrar slik klart til en mer robust og mangfoldig kommune. For den oppvoksende generasjon er det positivt å kunne se at man også i Bjugn kan oppnå både priser og respekt i motormiljøet nasjonalt og internasjonalt om man har en seriøs tilnærming og er arbeidsom. Gode rollemodeller er alltid positivt.

Her vil en anføre at søker i en årrekke har markert seg både nasjonalt og internasjonalt ved sin hobby innen motormiljøet. Egen oversikt over tildelinger av 1.premier vunnet landet over for flere objekter kan fremvises om dette ikke skulle være kjent. I senere tid har søker vært mekaniker for dragracingteamet Islanders - Black & White med europamester 2011 Fred Hanssen fra Åfjord. Deltagelsen der er ikke noe som vil prege hans egen bruk av garasjen.

Kommunen oppfordres til å vektlegge at det bør være rom for slikt mangfold. Dette kan om ikke annet være en grunn til å se på litt nøye på om det kan være grunnlag for et positivt vedtak da det vil gjøre at søker kan fortsette å utøve sin hobby. Saken må så selvsagt avgjøres ut fra de vurderinger kommunen så gjør.

Er motor som hobby og en uønsket aktivitet i Bjugn?

Kommunen har vektlagt "konkret risiko for ulempe for bomiljøet" som begrunnelse for at garasjen er for stor. Dette må oppfattes som at reparasjon av biler og motorsykler som hobby er en uønsket aktivitet i Bjugn og et klart signal til søker om å finne seg en annen kommune å bo i. Kommunen sier jo at den aktivitet han bedriver ikke er forenelig med stedet han bor på. I og med at evt. ulemper med støy og reparasjonsaktivitet trolig er mindre fra en isolert stor garasje i mur enn i ei lita uisolert fjølbu, kan kommunen tolkes slik at den vil all slik hobby til livs.

Dersom dette er tilfelle bør kommunen si det rett ut slik at folk vet hva man har å forholde seg til før man bygger bolig. Her har man tross alt funnet en tomt med god avstand til naboer og hatt positive signaler fra tidligere plansjef. Søker er en forbauset over den forskjell som er på kommunens vurderinger i saken sett opp mot det tidligere plansjef Groven mente. Det var han som henviste garasjen til å plasseres som omsøkt og dette skjedde trolig ut fra en planmessig vurdering om at tiltaket ville være akseptabelt i området. Basert på dette har man altså valgt å bygge nytt og selge sin eiendom som hadde stor nok garasje. Den ene dagen virker ting å være positivt og den andre dagen er det ikke det lenger.

Støy – er det et argument i denne saken?

Søkers hobby med reparasjon av biler og motorsykler ikke en aktivitet som støyer eller er til vesentlig sjenanse ut over det som er normalt i et boligfelt. Plenklipping og vedlikehold med snekring mv. skjer langt hyppigere og er mye mer belastende vedrørende støy.

Aktiviteten foregår i hovedsak innendørs og det er lenge mellom at det er ting som må gjøres som avgir noen som helst støy. Aktiviteten drives på kveldstid og fritid da man har full jobb på dagtid. Slik sett går det gjerne flere år fra prosjekt til prosjekt, eller bil til bil.

Når det så skjer noe som avgir støy så skjer det fortrinnsvis innendørs og med lange mellomrom. Det er tvilsomt at noen kan merke det utendørs dersom en i området klipper plena. Innendørs vil man neppe merke noe som helst. Søker har ellers bare to hender og lager ikke mer støy i en stor garasje enn i en liten. Det er heller motsatt. En større garasje gir bedre anledning til å ta vare på og utøve hele virksomheten innendørs og å holde portene igjen. Garasjen skal videre bygges i mur, isoleres og kunne oppvarmes og dette vil ha sterk støydempende effekt i forhold til ei plankebu som ikke demper noe i det hele tatt. Om støyulempe skal brukes som argument så er det en mangel på forståelse på hva aktiviteten innebærer eller en negativ innstilling til virksomhet som har med biler og motor å gjøre.

Garasjen vil altså ikke fremstå til noe som helst ulempe for omgivelsene. Det har heller ikke søkers tidligere større garasje gjort som nå eies av nærmeste nabo. Nærmeste nabo har og vil sannsynligvis alltid ha sammenfallende interesser da hans garasje er enda større enn denne. Den som kjøper en slik eiendom har trolig behov for slik garasje. Slik sett vil likhet i behov og interesser trolig følge disse eiendommene med nye eiere også inn i framtida.

Rissa 20.5.2013

Med hilsen

Roy Bakken
Arealplanlegger