

Ørland kommune
Postboks 43
7159 Bjugn



postmottak@orland.kommune.no

Vår ref.:
17579

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

Trondheim
13. oktober 2020

Vedrørende dispensasjonssøknad knyttet til tilleggsareal for gnr 71 bnr 173 fra gnr 71 bnr 6. Tidligere Bjugn kommune sin ref: sak 11062/2019/71/006/1627/MEKR (sak 19/30).

Undertegnede bistår fester av gnr 71 bnr 6 fnr 5, Siv Karin Nilsen (heretter benevnt Fester). Gnr 71 bnr 6 fnr 5 er nabotomt til gnr 71 bnr 173.

I forbindelse med saken så vil fester med dette fremlegge nye opplysninger som man oppfatter er av sentral betydning for dispensasjonsvurderingen til Ørland kommune.

I sak 11062/2019/71/006/1627/MEKR (sak 19/30) for tidligere Bjugn kommune ble det 04.12.2019 fattet følgende vedtak knyttet til fradeling av del av gnr 71 bnr 6.

Endelig vedtak:

Bjugn kommune ved Planutvalget opphever vedtak av 28.08.2019 i sak 19/30. Vedtaket begrunnes med at opprinnelig vedtaket er ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på vedtakets innhold.

Endret søknad blir behandlet når nabovarsling er gjennomført.

I denne anledning så finner Fester grunn til å tilskrive kommunen med ny informasjon i saken.

Det er søkt om fradeling av tilleggsareal fra gnr 71 bnr 6 til gnr 71 bnr 173. Det omsøkte arealet ligger i utsikt sonen til sjøen for Fester sin eiendom.

For fester så vil opparbeidelse av en stor parkeringsplass, bad, inngangsparti eventuelt soverom slik som forespeilet av eier av gnr 71 bnr 173 medføre en forringelse av festet sine uteområder og øvrige stedlige kvaliteter.

Etablering av p-plass i området vil være dårlig tilpasset landskapet og fremstå som ruvende i kystlandskapet.

En godkjenning av fradelingen vil medføre en særdeles uheldig uthuling av hensynene med bygge- og deleforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8.

I tillegg til de ovennevnte forhold så må historikken omkring bebyggelsen av gnr 71 bnr 173 tas i betraktning.

I forbindelse med oppføring av hytte på gnr 71 bnr 173 tilbake i 2002 ble det stilt en rekke vilkår.

Gnr 71 bnr 173 var tidligere et punktfeste. Dette festet ble i 1995 stukket ut av daværende Bjugn kommune.

Bilag 1: Brev fra Bjugn kommune med målebrev for gnr 71 bnr 6 fnr 2 av 27.04.1995

Bilag 2: Innmåling av målebrev koordinat for gnr 71 bnr 6 fnr 2 med posisjonstjeneste fra Statens kartverk.

Den 14.06.2002 mottar Bjugn kommune søknad fra eier av gnr 71 bnr 6 fnr 2 om å bygge hytte og bod på eiendommen.

Bilag 3: Tegning (søknad) for hytte og bod på gnr 71 bnr 6 fnr 2 mottatt Bjugn kommune 14.06.2002.

På plantegningen er punktkoordinatet målt inn i 1995 markert.

Ut fra den søkte plasseringen og byggets høyde blir det raskt klart for saksbehandler Oksvold at plasseringen ville være problematisk i fht. både terreng og bakenforliggende bebyggelse.

Oksvold kalte derfor inn til en forhåndskonferanse.

Bilag 4: Brev fra Bjugn kommune av 14.08.2002

Det ble avholdt forhåndskonferanse 21.08.2002.

Bilag 5: Referat fra forhåndskonferanse av 21.08.2002

Fra forhåndskonferansen sitt referat fremkommer det følgende:

Det ble enighet om plassering av hytte. Eksisterende uthus ble det enighet om skulle rives for å få bedre plass til hytta og senke uthusets høyde. Hytta blir å plassere øst for «buget» som skal virke som uteplass. Hytta plasseres dermed lavest mulig i terrenget.

Den 30.08.2002 ble det fattet vedtak om tillatelse til oppføring av hytte og uthus.

Bilag 6: Vedtak av 30.08.2002

I vedtaket fremkommer det at:

Hytta skal plasseres som avtalt på forhåndskonferanse den 21.08.2002. Plassering og høydefastsetting skal kontrolleres og godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.

Vilkåret om østlig og lav plassering var gitt ut fra hensynet om å unngå at hytten ble høy og fremtredende i et ellers bart kystlandskap. I tillegg ville en lav og østlig plassering virke mindre forringende på bakenforliggende hyttebebyggelse, herunder fester sin hytte.

Det viser seg nå at hytten aldri ble plassert i samsvar med kravet i forhåndskonferansen og vedtaket.

Hytten ble i stedet plassert slik den opprinnelige tegningen, jf. bilag 3, viser. Dette synes særlig når denne sammenholdes med koordinatinnmålingen, jf. bilag 2. Her ser man tydelig at punktfestets koordinat fortsatt står inne i hytten slik det gjorde i søknaden innkommet Bjugn kommune 14.06.2002.

Ovennevnte medfører at hytten som i dag står på gnr 71 bnr 173 er plassert i strid med tillatelse gitt 30.08.2002.

Hytten skulle i henhold til tillatelsen av 30.08.2002 vært plassert 3,5 meter lengre ned mot sjøen og hele 8 meter lengre mot øst. Hyttens feilaktige plassering medfører at

hytten er ruvende i terrenget og til store ulempe for Fester sin bakenforliggende bebyggelse.

Med bakgrunn i ovennevnte ber Fester om at Ørland kommune om å foreta en nærmere ulovlighetsoppfølging av nevnte plassering av eksisterende bebyggelse på gnr 71 bnr 173, jf. plan- og bygningslovens kap.32.

Videre ber Fester Ørland kommune være særlig bevisst på at hytten på gnr 71 bnr 173, som det nå søkes om tilleggsareal til, allerede er plassert i strid med gitt tillatelse på bekostning av bl.a fester sin eiendom og terrenget for øvrig..

En ytterligere fradeling og oppføring av stor parkeringsplass eller annet byggverk, som i tillegg krever dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, vil virke ødeleggende for fester sin eiendom. Dette i tillegg til at områdets natur- og kulturmiljø og landskap klart vil forringes ved en fradeling som omsøkt.

Når det gjelder den mere konkrete dispensasjonsvurderingen som må gjøres etter pbl. § 19-2, så påpekes det at hensynene bak pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fester minner her om at det i utgangspunktet kun er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering.

Hvilke hensyn som er relevante i vurderingen, må sees i sammenheng med hvilke hensyn plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og arealplaner er ment å ivareta, se blant annet ombudsmannens uttalelse av 13. juni 2014 (SOM-2014-334).

Fester kan ikke se at det er noen relevante fordeler knyttet til areal- og ressursdisponering som tilsier en dispensasjon. En fradeling som omsøkt innebærer kun ulemper i et areal- og ressursdisponering øyemed.

Slik Fester ser det må både fradelingssøknad og hyttens plassering omsøkes pånytt. Fester gjør for øvrig Ørland kommune oppmerksom på at eier av gnr 71 bnr 173 allerede, uten tillatelse, har foretatt et vesentlig terrenginngrep og opparbeidet parkeringsplass på arealet som søkes fradelt.

Det er i tillegg tatt av terrenget som grunneier har søkt inn fradeling av tomt til fester den 26.08.2019 sak 9750/209/71/006/1627LAVA.

Bilag 7: Bilder av terrenginngrep / parkeringsplass

Avslutningsvis så ber Fester Ørland kommune gi en snarlig tilbakemelding hva gjelder anmodningen om ulovlighetsoppfølging.

Med vennlig hilsen

Pretor Advokat AS



Mads Midelfart
advokat



Bjugn
kommune

Postadresse
7168 Bjugn

Kontoradresse
Bjugn Rådhus

Telefon
72 52 61 01

Telefax
72 52 69 30

Postgiro:
0800 5920608

Bankgiro:
4295 06 00025

Bilag 1

Halvor Lysø

7168 Lysøysundet

Dato

27.04.95

OVERSENDELSE AV TINGLYSTE DOKUMENT

Oversender herved målebrev over gnr.71, bnr.6, feste nr.2, tinglyst

24.04.95 med dagboknr. 1601 samt målebrev over gnr. 71, bnr.6, feste nr.3,
tinglyst 24.04.95 med dagboknr. 1602.

Kopier av brevet sendestil kjøperne : GRETHE RISAN ERIKSEN

TORSTJV. 22

7550 HOMMELVIK (71/6/2)

ok, sendt!

MAGNUS T. KRAGNES

IVAR AASENSV. 8

7024 TRONDHEIM (71/6/3)

Med hilsen

Anne Jorunn Byggstøyl

Anne Jorunn Byggstøyl

annm

71

6

2

655827

-43258

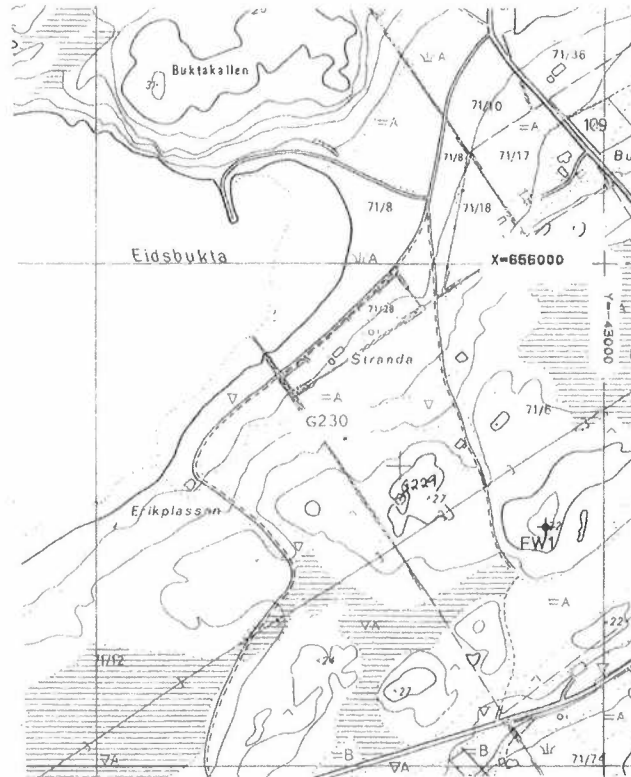
7/95

CG137-1-18

x

1: 5000

N

PUNKT
6230

PUNKTMERKE

X-KOORD
655827.23Y-KOORD
-43258.49

7/95

Bjugn

71 6 2

Tomt nr. 1

07.04.95

Halvor Lysø

Anne Jorunn Byggstøyl

Kartforretning over punkt feste av gnr.71, bnr.6.

Bjugn

18.04.95

Ragnar Hegg

Anne J. Byggstøyl

Bilag 2

Gåsungskardet 16

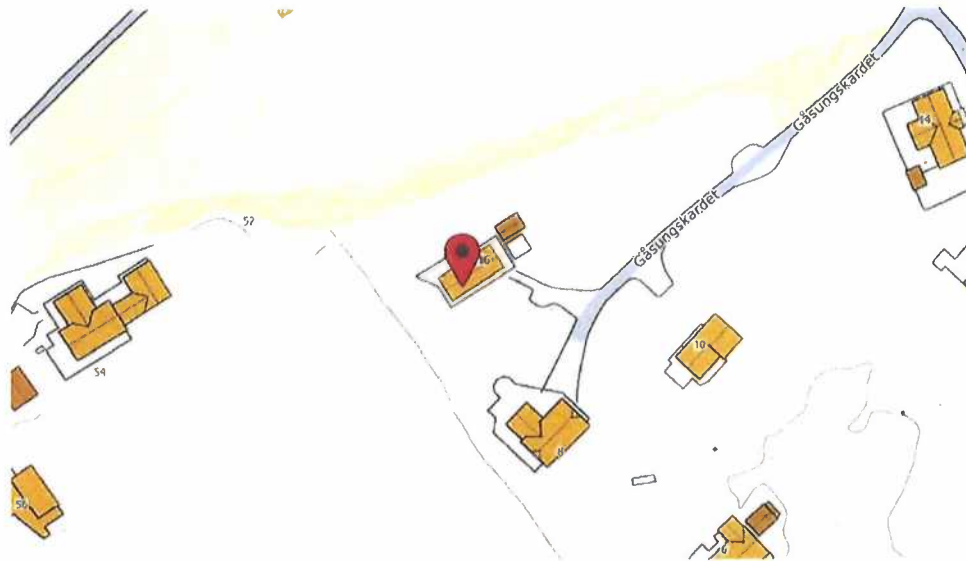
Nærmeste adresse: Gåsungskardet 16
7168 LYSØYSUNDET
ØRLAND
7.761273738568269 meter unna punktet

Koordinatsystem: NGO1948, Akse 3

Øst-koordinat: -43258.49

Nord-koordinat: 655827.23

Koordinater for mobil enhet:
9.837096133472793, 63.883975023658586

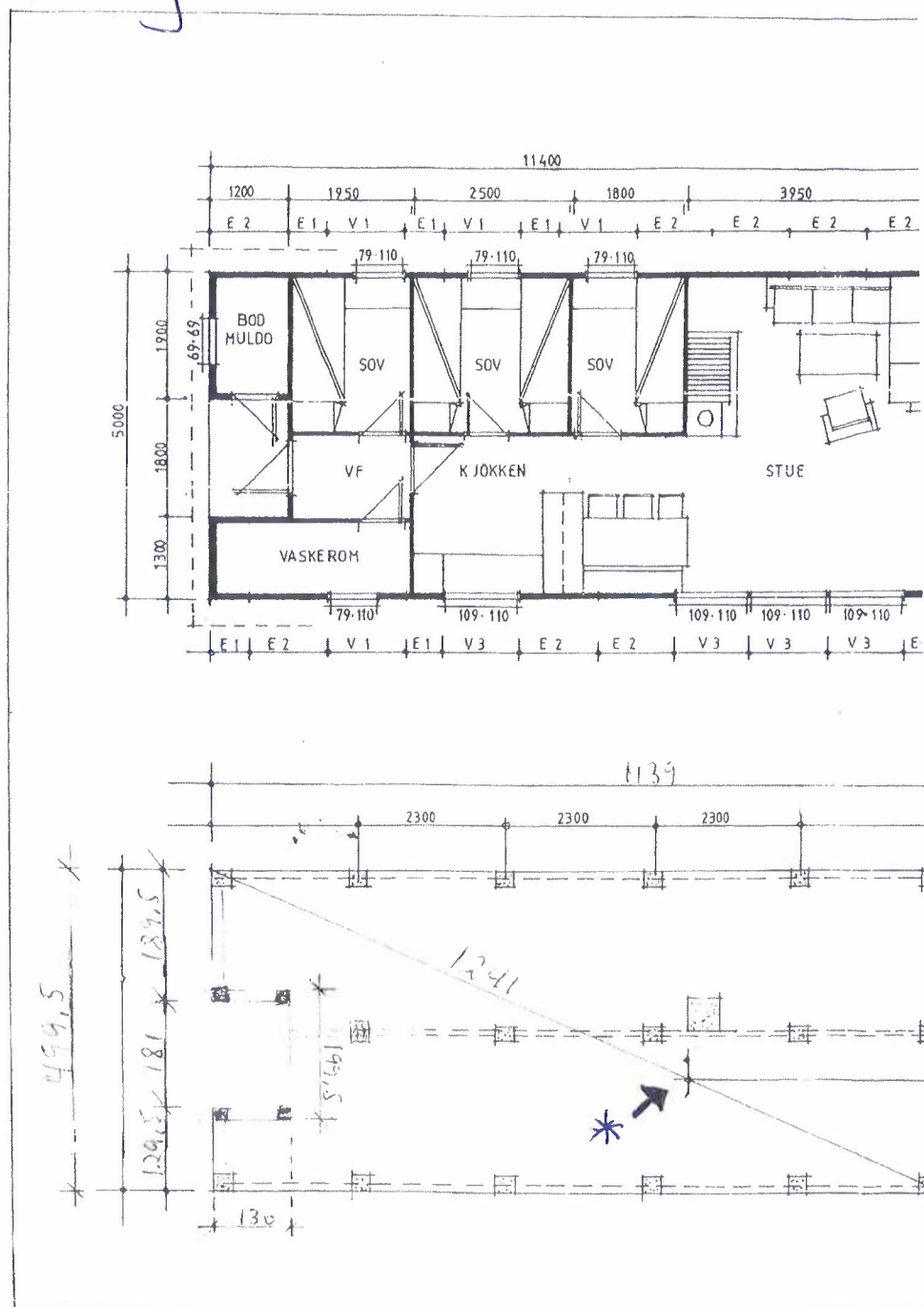


Kartverket

Utviklet av Arkitektum AS for Kartverket

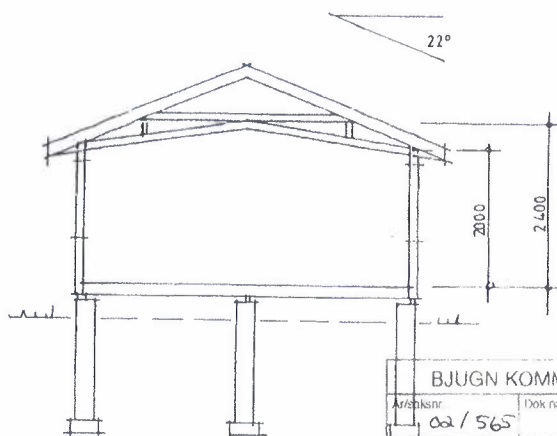
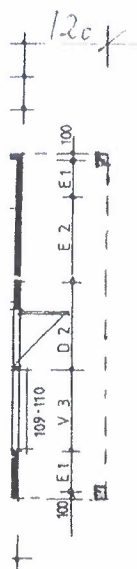


Bilag 3



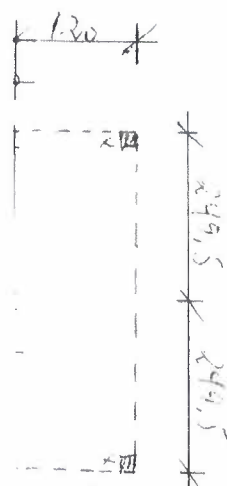
* Kommentar fra adv. Midelfart: Punktfeste inntegnet av søker.

Bilag 3



BJUGN KOMMUNE	
Arkivsnr.	Dok nr.
02 / 565	001
14 JUNI 2002	
Arkivkode P	71 / 006
Arkivkode S	L 42
Avdeling	NOD
Kassasjonsår	Saksbehandler: EOK
	Utskrift

SNITT



x 4" søylestolper skal glikke med ytterkant pillarer

Rev	Dato	Sign.
HYTTE PÅ PILLARER		
BEBYGD AREAL	57,0 m²	Dato 30.05.94
BRUTTO AREAL	54,8 m²	
		Skala 1:50
BUDGNARE	THOR JOHNSEN	
TEGNING PLAN, SNITT		7633 FROSTA
TEGNING 1		



Thor Johnsen Bygg AS

Skaret
7633 FROSTA

Deres ref.

Vår ref.
02/00565-3/71/006/NCD-LON-EOK

Dato.
14.08.02

Stig Eriksen - søknad om oppføring av hytte og bod på Lysøya

Dersom ovennevnte hytte skal plasseres som vist på vedlagte oversikt plassering så vil hytta bli meget høy og framtrædende i terrenget. Vi ønsker å endre plassering for å få hytta mer i samsvar med terreng, men dette krever at det oppførte uthuset blir flyttet. Uthuset burde flyttes i alle fall da dette er alt for høyt som det står.

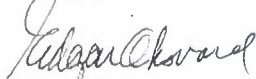
Etter dette innkalles du og tiltakshaver til forhåndskonferanse på vårt kontor

den 22.08.02 kl. 12.00 (21.08.02 kl 0930.)

for å se på mulighetene til å finne en bedre plassering enn forutsatt i søknaden. Vi kan også samme dag ta en befaring på tomten for å plassere hytten i terrenget slik at vi ikke trenger flere befaringer før arbeidet kan settes i gang.

Dersom det oppsatte tidspunkt ikke passer må du ta kontakt slik at vi kan avtale en annen dag og tidspunkt.

Med hilsen


Edgar Oksvold
avd. ingeniør

Kopi til:
Stig Eriksen Heimtrøa 38 7054 RANHEIM

Kommune
Byggn.

5

Prosjektnr. Arkivnummer

Stig Eriksen.
Hytte.

**Møtereferat
fra forhåndskonferanse**

Forhåndskonferanse avholdt

Dato 21.08.02 Sted Byggeplass

Vedrørende tiltak/prosjekt

Eiendom/byggested/adresse Gnr Bnr Faste nr Seksjonsnr
Lysåya 71 6

Tilstede

Tiltakshaver – navn
Stig Eriksen

Representant for ansvarlig søker – navn

Kommunes saksbehandler – navn

Edgar Okornd

Representant for planavdelingen – navn

Møteleder

Edgar Okornd

Evt andre berørte parter/organer – funksjon og navn

1. Tiltakshavers orientering om tiltaket

Tiltakshaver la fram sine planer for plassering.

2. Reguleringsmessige forhold/overordnede rammekrav

3. Prosjektgjennomgang

Hyttes utforming.
Tidligere oppsatte uthus.

(5)

4. Forhold til andre myndigheter

Ingen.

5. Saksbehandler, ansvar, forhold og krav til godkjenning

OK.

6. Framdriftsplan for saksbehandling og godkjenning

7. Oppsummering av konklusjoner

Det ble enighet om plassering av hytte.
Eksisterende uthus ble det enighet om skulle
rives for å få bedre plass til hytte og senke
uthusets høyde.
Hytte blir å plassere øst for "benget" som
skal virke som utglass.
Hytte plasseres dermed lavest mulig i terrenget.

Underskrift

Sted

Dato

Underskrift referent

Bjørn

21.08.02

Edgar Øksvold

Thor Johnsen Bygg AS

Skaret
7633 FROSTA

Bjugn, 30.08.02

Stig Eriksen - søknad om oppføring av hytte og bod på Lysøya

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf kap. IV pkt. 5 i delegasjonsreglementet vedtatt 11.09.01, og videre til eidsjef for næring og drift i dokument datert 17.09.01.

Sakens arkivnr. : 02/00565
Gårdsnr/bruksnr : 71/006
Administrativt vedtak nr. : 098/02
Saksbehandler : Edgar Øksvold

Sakens bakgrunn og innhold:

det søkes om tillatelse til å føre opp en hytte og bod på tomt nr. 1 i hyttefeltet Lysøy gård. Hytta får et bebygd areal på 63 m² mens uthuset et bebygd areal på 15 m². Begge bygningene skal føres opp med saltak og takvinkel 22°.

Vann skal tas fra vannpost og adkomst etter regulert gangsti.

Det er ikke innkommet noen merknader til nabovarslingen.

Vurdering:

Hytta som den er vist på vedlagte situasjonsskisse vil bli meget høy og fremtredende i terrenget. Av denne grunn ble søker og tiltakshaver innkalt til forhåndskonferanse. Bare tiltakshaver møtte og møtet ble avholdt på tomten.

Det viste seg da at tiltakshaver ikke hadde planer om å plassere hytta som skisen viste. Hytta skulle plasseres lenger mot øst som saksbehandler ønsket og tidligere oppført uthus som var plassert høyt og utfordrende i terrenget skulle rives. Det vises i denne forbindelse til protokoll fra forhåndskonferansen.

Etter den nye plasseringen virker saken kurant og anbefales godkjent.

VEDTAK:

Bjugn kommune gir i henhold til plan- og bygningslovens § 93 tillatelse til oppføring av hytte og uthus på tomt nr. 1 i hyttefeltet Lysøy gård. Det vises til søknad mott. 14.06.02 med bilag og tegninger.



Bjugn kommune
Rådhuset
7160 Bjugn

Telefon: 72 51 95 00
Telefax: 72 51 95 01
Bankgiro: 4295.06.00025
Internett: www.bjugn.kommune.no
E-post: postmottak@bjugn.kommune.no

Hytta skal plasseres som avtalt på avholdt forhåndskonferanse den 21.08.02. Plassering og høydefastsetting skal kontrolleres og godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.

Thor Johnsen Bygg AS tildeles ansvarsrett for hele tiltaket.
Vedlagte kontrollplaner for prosjektering og utføring godkjennes.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jf forvaltningslovens §27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf pbl §13, 4. ledd og §15.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

1. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 99.
2. Er arbeidet ikke igansatt senest 3 år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 96. det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
3. Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen

Med hilsen


Bjørnar Groven
nærings- og driftsjef


Edgar Oksvold
avd. ingeniør

