

20/313

Ørland kommune
Postboks 43
7159 Bjugn

Prétor
ADVOKAT

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 godkjennelse 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