

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Arne Nordgård**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Klage på oppføring av garasje på 1621/78/56 - Lerberen

Vedlegg:

- 1 vedtak - riving og oppføring av ny garasje m.m på 1621/78/56 - Lerberen
- 2 Situasjonsskart
- 3 Skisser/tegninger

Sakens bakgrunn og innhold

Olav Gjestad fikk innvilget den 28.05.13 i vedtak nr. 13/61 byggetillatelse til riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje på samme sted, oppføring av vinterhage og terrasse/veranda i tilknytning til bolig og mindre fasadeendring på bolig bestående av utskifting vinduer og etterisolering på eiendommen gnr. 78 bnr. 56. Garasjen har BYA på 50 m² og BRA på 25 m² (halvparten av garasjen er en carport).

Garasje som skal rives har en lengde på cirka 11 meter og ny garasje som skal oppføres har en lengde på 12 meter. Den flyttes nærmere grense mot 78/30 slik at ny garasje vil ikke gå lengre sørover en den gamle gjorde. Minste avstand (0,4 meter) mot 78/21 blir det samme som den var for den gamle garasjen.

Det kom inn merknad fra nabo på gnr. 78 bnr. 21 ved Erling Strand:

Vi vil si et klart nei til at det skal reises et bygg innenfor 4 meter fra grensa. Det blir også bedt om at utbygger får vederlagsfritt benytte vår eiendom ved vedlikehold av bygget.

Meldinga fikk vi oversendt fra Kolbjørn Gjestad, far til utbygger. Jeg har på vegne av oss eierne av g.nr. 78 b.nr. 21, i dag sendt vårt svar på henvendelsen.

Vi har ingen merknader til det øvrige arbeidet på eiendommen.

Merknad sent til Kolbjørn Gjestad (27.04.2013):

Vi har sett på saken og kommet fram til at vi ikke kan gi vår tilslutning til at det blir reist et 12 m langt bygg i grensa mellom våre eiendommer. Dette vil gi en vesentlig forringelse av verdien på vår eiendom. Vi ønsker at grensa på 4 m opprettholdes.

De øvrige bygggearbeidene som fremgår av meldingen, har vi ingen merknader til.

Dersom dere har interesse av å overta tomte 78/21, kan vi være villige til å vurdere det.

Merknadene ble ikke tatt til følge. Da garasjen er på 50 m² og ble således definert som et mindre byggverk og kunne kommunen da godkjenne at byggverket plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, jamfør Plan- og bygningsloven § 29-4 b).

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a)når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b)ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd¹ bokstav b, gis ved forskrift.

Den 31.05.2013 mottok Ørland kommune klage på vedtak om riving og oppføring av ny garasje på 78/56 fra Erling Strand. Klagen er innen for klagefristen og er rettidig. Klage av 31.05.2013:

Vi viser til vedtak gjort i sak nr.2013/1220.

Vår klage går på vedtak gjort av virksomhetsleder i PBO i Ørland kommune.

Eiendom gnr.78 bnr.56 ble i sin tid skilt ut fra vår eiendom gnr.78 bnr.15 og21.

Vi er aldri blitt kontaktet angående plasseringen av garasjen som skal rives og erstattes med en ny.

I brev av 15.04.2013 fra Kolbjørn Gjestad, blir vi gjort kjent med saken som nå fremmes. Vi reagerer på at garasjen skal komme med veggiv 0,4m fra vår grense, og med et takutstikk helt i grensa. Dette påklaget vi straks vi ble kjent med saken.

Kommunen tar ikke hensyn til vår klage og tillater plasseringa som omsøkt. De hevder at plasseringa av den gamle garasjen, som ikke kommer fram i noe skriv, tilsier at ny garasje kommer på samme sted. Her vil det ikke være plass til å sette opp en stillas på deres egen grunn. Når nå ny garasje skal bygges, mener vi at at dagens praksis bør følges.

Det offentlige har plikt til å legge til rette for at plasseringa av bygget ikke fører til en evigvarende heftelse på vår eiendom. En slik plassering som vedtatt, vil dessuten kunne føre til uenighet mellom naboer.

Uttalelse til klagen på vedtaket fra Olav Gjerstad kom 07.06.2013 (av 06.06.2013):

Som tiltakshaver har jeg mottatt kopi av klage på vedtak beskrevet ovenfor. Jeg ønsker å komme med følgende uttalelse:

Jeg ervervet eiendommen Åsly i desember 2012. Tilstanden på garasjen viser seg å være i slik forfatning at det vil være mer lønnsomt å ta ned det meste av bygget og sette opp nytt på samme sted - framfor å koste på eksisterende konstruksjon. Dette dreier seg altså om restaurering av et eksisterende bygg, der jeg samtidig ønsker å øke størrelsen noe da bygget i dag er marginalt for parkering av kjøretøy. Litt forlengelse av bygget er også ønskelig fordi det er kort avstand til riksveien og bygget bidrar til å skjerme tomte fra trafikkstøy.

Eksisterende garasje bygg står allerede ca 0,4m fra nabotomta 78/21. Jeg vil ikke gå nærmere enn det som er tilfellet i dag mot denne grensen. Aktuelle naboeiendom er ubebygd i dag, og det er nærliggende å tro at riksveien er et større hinder for etablering og utvikling på denne tomte enn min garasje.

Jeg har forutsatt at nåværende garasje var lovlig oppsatt da det ikke forelå begrensninger i kjøpsdokumentasjon, takst eller informasjon fra Ørland kommune om noe annet.

Klager antyder at kjøp av grunnareal fra aktuell eiendom kan være en mulig løsning, men jeg helst unngå dette foreløpig da jeg er nyetablert og har marginal økonomi. Omsøkt garasjeoppgradering vil øke bruksverdien på garasjen betydelig. Samtidig mener jeg planlagte restaurering med takvinkel som samsvarer med hovedhuset, ryddigere fasade osv - også vil forbedre det estetiske inntrykket av eiendommen.

Godkjenning av tiltaket gir mulighet til å vedlikeholde og oppgradere eiendommen inkludert garasje i henhold til dagens krav og standard, noe som anses positivt både for med og boligstrøket.

Administrasjonens vurdering

Garasjen er et mindre byggverk og krav i forhold til avstand med tanke på brann mot annen bruksenhet er 2 meter. Begrensningen for plassering av nabobygg (garasje og andre mindre tiltak) blir da 1,6 meter i stede for 1 meter fra felles tomtegrense uten at det må treffes branntekniske tiltak. Denne begrensningen ligger der nå også i forhold til eksisterende garasje.

Kommunen kan godkjenne at garasje og andre mindre byggverk plasseres nærmere tomtegrensen, jamfør plan og bygningsloven § 29-4 b), og det ble gjort i dette tilfellet. Dette ble gjort med bakgrunn i at det står en garasje med omtrent samme størrelse med samme avstand til tomtegrense fra før og at ny garasje vil være på samme plass med samme avstand.

Avstand bolighus til nabogrense er cirka 5,8 meter og ved å flytte garasjen 4 meter fra grense ville det innebærer at tiltakshaver måtte sette opp en garasje med bredde 1,8 meter som et tilbygg på boligen. Dette ville igjen innbære at hvis nabo ville sette opp en bolig på eiendommen måtte den plasseres minst 4 meter fra felles tomtegrense hvis ikke det utføres branntekniske tiltak for bygningsdeler som er nærmere enn 8 meter fra nabobolig.

Omsøkte løsning gjør det mulig å sette opp bolig inntil 2,2 meter fra felles tomtegrense (8 meter - avstand bolig på 78/56), men det betinger at nabo (på 78/56) gir skriftlig samtykke.

Tatt dette i betraktning og at det ikke har kommet fram nye opplysninger i saken finner man ikke noen grunn til ta klagen til følge. Klagen vil da bli videresendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

Rådmannens innstilling

Klage fra Erling Strand på vedtak nr 13/61 av 28.05.2013 for riving og oppføring av ny garasje m.m. på 78/56 tas ikke til følge.

Det er ikke kommet nye opplysninger i saken som tilsier endring av administrasjonens vedtak.