

Plan, bygning og oppmåling

Lars Berg
Trollhaugen 41
7018 TRONDHEIM

Dato: 19.06.2013

VEDTAK - AVSLAG PÅ TERRENGARBEIDER OG SENKING AV TERRENG VED BOLIG PÅ 1622/61/167 - GARTEN

Saksnr.: 2011/1774
Byggest.: , 7153 GARTEN Gnr:61, Bnr:167
Vedt.nr.: 13/75
Saksb.h.: Arne Nordgård

Tiltakshaver: Lars Berg
Søknadsdato: 10.05.2013
Komplett dato: 30.05.2013

Virksomhetsleder PBO har etter Ørland kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om dispensasjon er mottatt av kommunen den 10.05.13

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato og 30.05.2013 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder søknad om dispensasjon for å senke terrenget på eiendommen gnr. 61 bnr. 2 ved bolig på eiendommen gnr. 61 bnr. 167 i reguleringsplan for Garten.

Søknad om dispensasjon kom etter at arbeidene ble stoppet ved først muntlig stoppordre fra Ørland kommune og deretter i brevs form av 23.04.2013. Det ble også gitt forhåndsvarsel om pålegg om retting. Det har blitt oppgruset noe på naboeiendommen og torv og lyng er skrapet av på naboeiendommen mot sjøsiden.

Arbeidene som søkes utført i søknaden:

Senking av terreng 50 cm fra høyeste nivå. Torv/lyng legges tilbake så det blir en naturlig overgang mellom terreng og gårdstun (jevn stigning). Alt utenfor egen grense rettes opp med torv som er fjernet fra berg.

Dispensasjonssøknad fra Lars Berg (10.05.2013), utdrag:

Under planlegging av huset ønsket vi å plassere huset noe høyere men fulgte selvfølgelig kommunens krav om plassering. Huset ble også utformet slik at det passet godt inn i terrenget. Da vi kjøpte tomte var vi veldig klar på at vi ønsket et hus ved sjøen og med sjøutsikt. Randi understreket at det ikke var noen problem, da det bare var rydde utsikten etter vårt ønske også på hennes eiendom.

Det er innhentet uttalelse fra grunneier på gnr. 61 bnr. 2 på at hun ikke har noen innvendinger mot at omsøkte tiltaket godkjennes.

Området som tiltaket er omsøkt utført på er regulert til jordbruk/skogbruk i reguleringsplan for Garten.

I bestemmelsene for reguleringsplan for Garten står det for jordbruk/skogbruk:

I område for jordbruk/skogbruk kan oppføres bygninger som har tilknytning til landbruket.

Naboer og gjenboere er ikke varslet.

Plan og bygningsloven § 19-2 *Dispensasjonsvedtaket*

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Planstatus: Reguleringsplan for Garten

Planformål: Skogbruk/jordbruk

Vurdering:

Tiltakshaver ønsker å bearbeide nærliggende terreng på naboeiendommen for å bedre sin utsikt for sin bolig ved å ta ned terrenget slik at det blir bedre sjøutsikt fra sin stue.

Deler av arbeidene er allerede utført, noe gjennom opparbeidelse av tomte i forbindelse med oppføring av boligen og noen ble påbegynt før det ble stoppet av Ørland kommune. Tiltak som omsøkes er permanent da det innebærer å ta ned bergterreng. Riktignok er det tenkt å plastres med torv slik at det vil etter hvert vokse til, men det vil bli et merkbart tiltak for

omgivelsene. Boligen vil bli mer synlig fra sjøsiden da foranliggende terreng blir senket med cirka 0,5 meter. Det var ønskelig fra tiltakshaver side å plassere boligen høyere opp, antagelig for å få bedre sjøutsikt. Ved å bearbeide terrenget foran boligen for å få mer sjøutsikt må egentlig det samme forholdet vurderes.

En kan ikke begynne med en praksis mot å ha omkamp om høydeplassering av bygninger ved å tillate senking av omkringliggende terreng for å bedre utsikten. Trær på naboeiendommer blir ofte fjernet med bakgrunn i sol og utsikt, og det har ofte uheldige konsekvenser for landskapet da bebyggelse blir mer fremtredende og synlig i terrenget. Ved å tillate at man sprenger bort og fjerner fjell utenfor bolig og fritidstomter for å bedre utsikt vil man få en praksis som er uheldig for nærmiljøet og naturlandskap, og det vil kunne virke privatiserende.

Ørland kommune mener at det ikke kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for omsøkte tiltaket da hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Her går det på bekostning av landskapshensyn, naturmiljøet og forholdet til 100 - metersbeltet langs sjø. Inngrepet er ganske drastisk for å oppnå litt bedre utsikt, og det var en del avveining i byggesaken i forhold til høyde og plassering for boligen. Ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene de vil gi.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens (PBL) § 19-2 og § 1-8 avslås dispensasjon fra reguleringsplan for Garten for terrenginngrep på eiendommen gnr. 61 bnr. 2

Begrunnelse: Tiltaket går på bekostning av landskapshensyn og er i strid med de hensyn en skal ta i forhold til 100 - metersbeltet langs sjø. Vilåårene for dispensasjon jamfår PBL § 19-2 blir ikke oppfyllt.

Forholdet vil bli fulgt opp som et ulovlig utfårt tiltak og retting må utfåres. Det vil bli satt en frist for retting som innebærer tilbakefåring av torv og lyng på naboeiendommen.

Gebyrer og avgifter

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt nedenfor.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan dermed påklages i henhold til forvaltningsloven jf plan- og bygningslovens § 1-9. Klageinstans er Fylkesmannen.

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

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 anfår 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 meldingen 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.

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør