

Plan, bygning og oppmåling

Hanne Akselvoll
Husgrueveien 1
7130 BREKSTAD

Dato: 13.08.2013

VEDTAK - OPPFØRING AV DOKKESTUE PÅ 1621/66/407 - REKSTERBERG

Saksnr.:	2013/2051		
Byggest.:	Husgrueveien 1, 7130 BREKSTAD	gnr:66, bnr:407	Tiltakshaver: Hanne Akselvoll
Vedt.nr.:	13/98		Søknadsdato: 12.07.2013
Saksb.h.:	Arne Nordgård		Komplett dato: 18.07.2013

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak uten krav om ansvarshavende er mottatt av kommunen den 18.07.2013.

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av dukkestue på eiendommen gnr. 66 bnr. 407 nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense mot gnr. 66 bnr. 406 i reguleringsplan for Reksterberg III. Søknaden kom inn etter at kommunen sendte brev av 03.07.2013 om at tiltaket er søknadspliktig da dukkestuen er oppført nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense mot nabo.

Dukkestuen er omsøkt 1 meter fra felles tomtegrense mot gnr. 66 bnr. 406 og 1 meter mot regulert tomtegrense veg. Dukkestuen ligger i sin helhet utenfor byggegrensen for tomten. Reguleringsbestemmelsene tillater at kun garasjer kan plasseres utenfor byggegrense.

Nabo på gnr. 66 bnr. 406 er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Merknad/klage (brev av 01.08.2013) fra nabo på gnr. 66 bnr. 406:

Vi ønsker å klage angående en dukkestue som kom opp en helg vi var bortreist. I følge regelverket skal naboen sende oss nabovarsel før bygget settes opp, ikke i etterkant. Vi har tidligere snakket med Hanne og Vidar ang. oppsett av dukkestue og ble enige om at det passet bra å sette den på nordsiden 1 m fra grensen vår og 1 m fra Forsvarsbygg sin grense.

Dagens plassering av dukkestuen hindrer en del av den lille utsikten vi har og at fasaden på huset vårt blir gjemt. Vi mener det bør tas hensyn når tomtene er så små som i dette tilfellet.

*Vi mottok etter hvert nabovarsel der de skriver: **Bygging av dukkestue på 3,5m. Det er allerede tegnet inn og godkjent garasje på samme sted, 1m fra grensen til eiendommen 66/406.** I følge situasjonskartet på tiltakets godkjenning av boligen er garasjen tegnet inn på østsiden av huset deres. Jeg mener det er feil å gi oss falsk informasjon om situasjonskartet for å få oss til samtykke dukkestue i stedet for garasjetrusselen. Det gir også feil signaler til folk når Roy Klausen står opprigget med arb. bil og klær med Rædergård Entreprenør AS logo på og setter opp dukkestuen for dem når det ikke er i henhold til regelverket. Ifølge Vidar Olsen ble det bare «skrittet» en meter ut fra grensen vår, det vil si at det er under en meter etter målebandet.*

Vi tok oss en prat med Hanne etter vi fikk nabovarslet og snakket om situasjonen og ble enige om å flytte dukkestuen der vi tidligere har avtalt at den skulle stå. Det skulle da sendes inn ny søknad med de nye endringene. Hanne sendte da etter to dager en sms melding på at hun har sendt søknaden og at den var under behandling. Jeg sjekket opp dette om det var tilfeldig og det viste seg at kommunen ikke har mottatt noen ny søknad. Igjen et forsøk på og lur seg gjennom og hal ut klagefristen.

Planstatus: Reguleringsplan for Reksterberg III

Vurdering:

I reguleringsbestemmelsene er det kun gitt adgang til at garasjer kan plasseres utenfor byggegrensen for tomtene og da med egne bestemmelser for hvor nær de kan plasseres nabo og tomtegrense veg. Dette innebærer at for å plassere dukkestuen utenfor byggegrense til tomten betinger det dispensasjon fra byggegrensen for plassering av dukkestue.

Ettersom det er et mindre byggverk finner Ørland kommune det forsvarlig å tillate at dukkestuen plasseres utenfor den viste byggegrensen for tomten. Bestemmelsene til garasje legges til grunn for plasseringen av dukkestuen og det innebærer at dukkestuen må plasseres med en avstand minst 1,0 meter fra nabogrense og minst 2,5 meter fra tomtegrense mot veg.

Da tiltaket ble satt i gang uten at det forelå tillatelse og at tiltaket forutsetter dispensasjonsbehandling blir byggesaksgebyret 2 ganger ordinert gebyr, jamfør Ørland kommunes gebyrregulativ for arbeider etter Plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra byggegrense satt i reguleringsplan for Reksterberg for plassering av dukkestue på eiendommen gnr. 66 bnr. 407.

I henhold til plan- og bygningsloven § 20-2 gis det tillatelse til oppføring av dukkestue på gnr. 66 bnr. 407 under forutsetning av at dukkestuen plasseres 1,0 meter fra nabogrense mot gnr. 66 bnr. 406 og 2,5 meter fra tomtegrense mot veg.

Hvis ikke dukkestuen er flyttet i henhold til vedtaket innen utgangen av november 2013 vil tiltaket bli vurdert som et ulovlig tiltak som må rettes.

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

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

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 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 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

Kopi til:
Sverre Solem Husgrueveien 3 7130