



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV TERRASSE OG LEVEGG - 5015/68/204 - HÅVAR NILSEN

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og 21-4, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra § 29-4 vedr. avstand til nabogrense, og godkjenner oppføring av veranda med basseng/jacuzzi og leegger på gnr. 68, bnr. 204, som utført.

Sakens bakgrunn og innhold

Adv. Tor Rikard Evensen har på vegne av tiltakshaver Håvar Nilsen søkt om dispensasjon for oppføring av terrasse og leegg på gnr. 68, bnr. 204.

Historikk

Tiltaket ble omsøkt allerede 05.08.2015 (journalført 11.08.2015). Tiltaket var nabovarslet (nabo Olafsen hadde signert for samtykke til tiltaket), og det ble det fattet følgende vedtak 27.07.2016:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 gis det herved tillatelse til oppføring av verandaer som tilbygg til bolig som omsøkt i søknad av 11.08.2015.

Nabovarselet refererer til situasjonsskisse der herværende tiltak (veranda på baksida) var inntegnet.

Etter at det ble slått fast at vedtaket ble fattet på feil grunnlag når det gjelder verandaen mot veien, ble det fattet nytt vedtak 29.06.2017, der «den delen av vedtak nr. 16/61 av 27.07.2016 som omfatter oppføring av veranda/inngangsparti som tilbygg til bolig på gnr. 68 bnr. 204» ble opphevet. Søknad om dispensasjon fra tiltakshaver kom da kommunen i hende 13.06.2017 (datert 16.02.2017).

Da en fra kommunens side kom fram til at det ikke var samsvar mellom omsøkt og godkjent tiltak når det gjelder veranda bak huset, med leegg og basseng, ble det startet ulovlighetsoppfølging ved brev datert 18.09.2017. Tiltakshaver har da hevdet at tiltaket ikke er søknadspliktig, da han mener at han har hevet terrenget slik at tiltaket har en høyde mindre enn 50 cm. Kommunen har ikke vært enig i dette, og mener at tiltaket er minst 70 cm. over terrenget. Kommunen har fastholdt sitt krav om at tiltaket enten måtte rives, eller at det måtte søkes om dispensasjon.

Leveggene er nå tatt ned. Tiltakshaver sier han kan finne en annen løsning, f. eks. skjermer som kan trekkes ut ved behov.

Søknad om dispensasjon

På vegne av tiltakshaver søker Adv. Tor Rikard Evensen om dispensasjon 14.02.2018. Søknaden om dispensasjon var ikke nabovarslet. Etter å ha mottatt dokumentasjon på nabovarsling 12.04.2018, er det ikke dokumentert at søknad om dispensasjon er forelagt nabo. Kommunen sendte selv denne søknaden til nabo 16.04.2018, med frist for uttalelse.

I søknad om dispensasjon hevdes det at tiltaket er så lite at «vesentlighetskravet ikke kan anses oppfylt i dette tilfellet, og ulempen ved å rive et tiltak som allerede er satt opp er større enn å la det stå». Søker kan ikke se at tiltaket er til sjenanse for naboene.

Merknad fra nabo

Hovedinnholdet i merknaden fra Harald Olafsen hitsettes:

jeg vil ikke under noen omstendigheter kunne gi min tilslutning til søknaden, og vil bli fulgt opp for videre behandling hvis det blir gitt dispensasjon. Jeg viser i den sammenheng det standpunkt og pålegg som tidligere er gitt i denne saken.

Jeg merker meg utsagn fra motpartens advokat om at ulempen ved å rive er større enn fordelene. Dette er jeg svært uenig i, da utgangspunktet var at verandaen med bassenget var satt opp uten nabovarsel og tilsagn fra kommunen. Jeg kan heller ikke se for meg at et basseng skulle være så viktig at § 19-2 skulle kunne brukes som argument.

Også påskuddet om at tiltaket ikke vil være til sjenanse for naboene, faller på sin egen urimelighet da bassenget vil stå ca 5 mtr fra kjøkkenvinduet til naboen mot sør. Også for undertegnede vil det være til stor sjenanse ved opphold og bruk av hagen.

Avslutningsvis vil jeg peke på at bygningslovens § 29-4, er helt klar på at tiltaket må plasseres minst 4 mtr fra nabogrensen uten naboens tilslutning.

Folkehelsevurdering

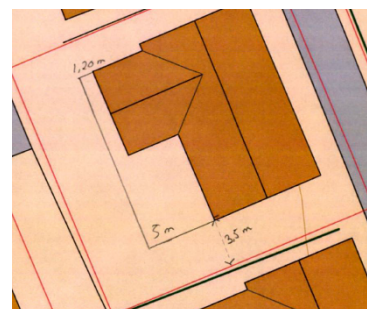
Ikke vurdert

Administrasjonens vurdering

Denne saken har pågått i flere år, sammen med en annen «verandasak» ved inngangspartiet for boligen. Det har vært flere feil og unøyaktigheter, både fra kommunen og tiltakshaver, noe som i stor grad har vært påpekt fra nabo Olafsen. Både tiltakshaver og kommunen er skyld i at saken har dratt ut i tid.

Hva saken dreier seg om

Håvar Nilsen søkte om oppføring av to verandaer i august 2015, og fikk tillatelse til oppføring av disse nesten et år etterpå. Nabo Harald Olafsen samtykket i kvittering for nabovarsel til tiltaket som vist i situasjonskart datert 22.07.2015, der herværende veranda var inntegnet (se bildet). Det var da ikke søkt om dispensasjon – dette ble tatt opp senere, da tiltakshaver bygde mer enn han hadde fått godkjent. Men når det gjelder dette første «byggetrinnet» er fakta i forbindelse med søknad og behandling av saken veldig nær å være helt «etter boka». Kravet i loven for å kunne godkjenne at et tiltak er mindre enn 4 meter fra eiendomsgrense er at det enten dreier seg om et mindre tiltak (som garasje/uthus), eller at eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.



Det er utvidelsen av verandaen vestover (fram til ca. 1,3 meter fra nabogrensa i vest), samt at det er ført opp høye leegger og satt ned et lite basseng i verandaen, som nabo reagerer på, og saken nå dreier seg om.

Søknaden om dispensasjon

Kommunen har ikke vært i særlig tvil om at tiltaket er søknadspliktig, og at det må søkes om dispensasjon. For å være helt sikker på at vurderingen er riktig, er saken forelagt jurister i Trondheim kommune som jobber med byggesak.

Lovteksten er ikke fremstilt helt korrekt i disp.søknaden. Plan- og bygningslovens § 19-2 stiller ikke opp noe krav om vesentlig tilsidesettelse av formål/hensyn for å kunne avslå. Derimot er det et minstekrav for å kunne gi dispensasjon at ingen hensyn må tilsidesettes i vesentlig grad, og at fordelene med å gi dispensasjon etter en samlet vurdering må være klart større enn ulempene. Selv om disse to momentene er oppfylt, kan imidlertid kommunen avslå søknad om dispensasjon. Argumentet om at «ulempen ved å rive et tiltak som allerede er satt opp er større enn å la det stå» har ingen relevans til dispensasjonsvurderingen i henhold til plan- og bygningsloven.

Merknaden fra nabo

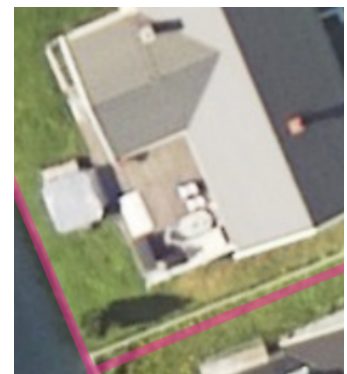
Nabo mener at argumentet om at tiltaket ikke vil være til sjenanse for naboene, faller på sin egen urimelighet, da bassenget vil stå ca. 5 meter fra kjøkkenvinduet hans. Han påpeker også at bassenget vil «være til stor sjenanse ved opphold og bruk av hagen».

Nabo påpeker at plan- og bygningslovens § 29-4 «er helt klar på at tiltaket må plasseres minst 4 mtr fra nabogrensen uten naboens tilslutning». Det er nettopp derfor det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Rådmannen vil anta at den høye leveggen mot nabo gjør at bruken av bassenget blir mindre til sjenanse enn om leveggen ikke var der, men skjønner at nabo vil ha bort både basseng og levegg. Når det gjelder argumentet om at bassenget vil være til stor sjenanse ved opphold og bruk av hagen, mener rådmannen at naboens uteoppholdsareal er vest og øst for boligen, og ikke på nordsiden av boligen, der det kun er et par meter med plenareal.

Søknadsplikt eller ikke?

På bildet fra Norge i bilder vises den verandaen som er godkjent, mens det trolig er bassenget stående ved siden av. Dersom bassenget hadde blitt plassert mer enn 4 meter fra eiendomsgrensen - forskjøvet ca. en meter mot nord, ville det ikke ha utløst søknadsplikt. Dersom leveggen hadde vært maksimalt 1,80 m over bakken (dvs. ca. 1 meter over terrassen) i inntil 5 meters lengde, ville den ikke ha utløst søknadsplikt. I prinsippet er det også slik at tiltakshaver kunne ha revet hele eller deler av verandaen, hevet terrenget med 30-40 cm (uten å søke) og ført opp terrassen igjen til samme høyde (over havet), og verandaen hadde gått over til å være en ikke søknadspliktig terrasse.



Dispensasjonsvurdering

Hovedhensynet bak avstandskravet i lovgivningen om 4 meter mellom bygg, er brannforebyggende – å hindre eller forsinke brannspredning dersom det oppstår brann i en bygning. Når det bygges en terrasse eller veranda med levegg i flukt med vegg på eksisterende bolig, ca. 3 meter fra nabogrense, kan ikke dette anses å sette til side dette hensynet i vesentlig grad.

Det er ikke vanlig å sette opp en jacuzzi utendørs i et tettbygd boligfelt, og det bør tas hensyn til naboer. Det kan antas å virke sjenerende på to måter. Det ene er det visuelle: lettkledte personer som sitter i et stort badekar utendørs kan nok virke sjenerende for en nabo. Den andre måten det kan sjenerere omgivelser på, er at det avgir noe lyd (både selve innretningen, og kan hende også personene som sitter oppi). Imidlertid er det ikke uvanlig verken med lettkledde personer eller litt lyd fra en terrasse en fin sommerdag.

Verken herværende nabo eller de øvrige naboene vil ha direkte innsyn til tiltakshavers terrasse og jacuzzi fra sine respektive møblerte uteplasser. Ut fra en samlet vurdering har rådmannen kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon for dette tiltaket er klart større enn ulempene. Til støtte for denne konklusjonen er en vurdering av forholdsmessighet: kostnadene med å rette/tilbakeføre til noe som ikke er så forskjellig fra det som er bygd, i forhold til nytten ved å stille et slikt krav.

Da tiltaket er oversiktlig og ikke medfører ansvarsrett eller andre vurdering knyttet til tiltaket, kan selve tiltaket også godkjennes av planutvalget, dersom utvalget velger å innvilge dispensasjon.

Denne saken har medført mye tidsbruk og ressurser fra kommunens side. I ettertid vil rådmannen vurdere å gi et overtredelsesgebyr til tiltakshaver.

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon for tiltak - 5015/68/204
- 2 Merknad til søknad om dispensasjon - 5015/68/204
- 3 Situasjonsplan
- 4 Bilde med oppsatte leegger tatt 14.09.2017
- 5 Kommentar fra nabo Olafsen til saksframlegg