

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGE PÅ VEDTAK OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OTTERSBO III FOR OPPFØRING AV BOLIG - 5015/82/336 - MOEN 7

Rådmannens innstilling

Klage mottatt 27.12.2018 fra Ole-Magnus og Beate Skaldebø på planutvalgets vedtak nr. 18/58 av 05.12.2018 for dispensasjon fra takform for oppføring av bolig på gnr. 82 bnr. 336 i reguleringsplan for Ottersbo III tas ikke til følge.

Det er ikke fremkommet nye momenter som tilsier at klagen bør tas til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Trøndelag som klageinstans.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget innvilget dispensasjon fra bestemmelse om takform i reguleringsplan for Ottersbo III for oppføring av bolig på gnr. 82 bnr. 336 i møte 05.12.2018.

I følge reguleringsbestemmelse § 11 skal boliger ha saltak eller valmtak. Det ble gitt dispensasjon fra bestemmelsen om takform, for oppføring av enebolig med pulttak. Begrunnelsen for vedtaket var at takformen visuelt sett har likheter med saltaksformen, og at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med dispensasjonen ble i tillegg vurdert som klart større enn ulempe.

I dispensasjonssaken kom det inn merknader fra nabo Ole-Magnus og Beate Skaldebø på gnr. 82 bnr. 334. Merknadene gikk på takform og høydeplassering av boligen. De mente kombinasjonen av høyere kotehøyde på ferdigstøpt gulv enn nabotomtene på samme side av veien og en takkonstruksjon som bryter med reguleringsplanen, i sum ville gi en estetisk uheldig effekt. Det ville også utfordre reguleringsplanen som garantist for forutsigbarhet for alle berørte parter.

Merknadene ble vurdert i dispensasjonsbehandlingen. Rådmannen konkluderte med at tiltaket ikke gav vesentlige ulemper for nabo, da omsøkte bolig ligger nord for nabo og vil ikke skygge for sol. Rådmannen kunne heller ikke se at innsynsproblematikken var stor, da nabo ikke har uteområde eller mye vindusflater mot nord. Merknaden om refleksjon av lys fra taket kunne imøtekommes i byggesaken gjennom å sette vilkår om mørk og matt takflate.

Nabo Ole-Magnus og Beate Skaldebø har påklaget vedtaket. Det er i hovedsak tre punkter i dispensasjonssaken klagen er rettet mot:

1. Klager mener at takflaten mot deres tomt vil bli uforholdsmessig stort, høyt og dominerende sammenlignet med et hus med tilsvarende grunnflate med et valm- eller saltak.
2. Det påpekes at klager har ca. 66 m² plen og ca. 25 m² platting av sitt uteområde mot nord, og mener alt utearealet mot nord og øst vil ligge med direkte innsyn til og fra nabotomta på gnr. 82 bnr. 336, som vil ligge med en betydelig overhøyde.
3. Klager mener kostnadene ved å sprengne ned berget og kjøre bort steinmasser er helt uvesentlig i dispensasjonssaken. Kostnadene ved sprenging og bortkjøring av masser var ikke en faktor som forhindret bebyggelse på omkringliggende tomter.

Klager opprettholder sine tidligere merknader i saken, i tillegg til disse overnevnte punktene.

Tiltakshaver på sin side har følgende kommentarer til klagen:

1. Huset får et pulttak som ser ut som et saltak. Tiltakshaver kan ikke se at det sjenerer Skaldebø vesentlig, da det er på baksiden av huset deres og de har kun ett lite vindu i første etasje som vender mot tiltakshavers tomt.
2. Det er rimelig å regne med at det, i et regulert boligfelt, vil være innsyn til plen og tomt mellom naboer. Ved frykt for innsyn, kan nabo beplante tomten sin for å forhindre innsyn.
3. Når det gjelder høydekoten på huset, så er hovedsaken at det er ønske om å beholde tomta som naturtomt. Det er ikke ønskelig å sprengne bort hele haugen for å komme på samme nivå som nabotomta på Moen 5. Tomta ligger på en haug og av naturlige grunner blir da et hus bygd på en haug høyere enn et hus bygd på et jorde, slik som Moen 5 er. En må bygge etter terrenget.

Administrasjonens vurdering

I henhold til forvaltningsloven § 29 er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Underretning om vedtaket om dispensasjon ble sendt 06.12.2018, og klagefristen var 27.12.2018. Klagen er innkommet 27.12.2018, og er dermed innkommet rettidig.

Klagen er fremmet av tilgrensende nabo, og det er en forutsetning at den som klager har rettslig klageinteresse. At en klager har rettslig klageinteresse innebærer en konkret vurdering av om klagerens interesser blir tilstrekkelig berørt, og at klagerens interesse i saken er av en slik art og styrke at det er rimelig å gi klagerett. Som regel har tilgrensende naboer til et byggetiltak rettslig klageinteresse.

Nabo Ole-Magnus og Beate Skaldebø har fra før fremmet to merknader til nabovarselet i dispensasjonssaken. Merknadene ble vurdert og hensyntatt i behandlingen av dispensasjon. Klagen på vedtaket om dispensasjon beror på omtrent samme anførsler som i nabomerknadene.

Takform

Dispensasjonsvedtaket gjaldt takform. Klager anfører at takflaten som vender mot deres eiendom vil bli uforholdsmessig stort, høyt og dominerende sammenlignet med et tilsvarende hus med valm- eller saltak, og mener at dette forsterkes med høyden tiltaket skal plasseres på.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal takvinkelen være mellom 18 og 35 grader. Takvinkelen på omsøkte bolig er 25 grader. Et hus med ordinært saltak med samme takvinkel og mønehøyde som omsøkte tiltak ville trolig gitt samme effekt mot nabo i sør. Det planlagte pulttaket bryter teknisk sett med reguleringsbestemmelsene, men takformen har likhetstrekk med saltak, og bygget i seg selv framstår slik at det harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

Det er vanskelig for rådmannen å se at takformen vil utgjøre vesentlig ulempe for nabo i en slik grad at det vil forringe verdi og kvalitet ved naboens eiendom. Hensynet til naboens anses ivaretatt ved å stille vilkår om mørk og matt takflate i byggesaken.

Innsyn

Klager mener at tiltaket på gnr. 82 bnr. 336 vil føre til innsyn til og fra nabotomt, som vil ligge med en betydelig overhøyde.

Det er her spørsmål om tiltaket i urimelig grad påfører naboeiendommen sjenerende innsyn til bolig eller uteareal. Klager presiserer at det er opparbeidet plen og platting på uteområdet som vender mot nord og gnr. 82 bnr. 336, men det er ikke nevnt noe om hvorvidt dette arealet benyttes til opphold i særlig grad. Rådmannen vil påpeke at dette er et regulert boligfelt, der alle må påregne en viss grad av innsyn fra sine nærmeste naboer. Rådmannen kan ikke se at nabo påføres innsyn i en slik grad at det tilsier vesentlig ulempe utover hva man kan forvente, og således være til hinder for at tillatelse gis.

Høyde

Klager mener det er helt uvesentlig hvor mye det koster å kjøre bort steinmassene, og viser til at omkringliggende tomter ble sprengt ut og bebyggt i årene 2015-17, uten at det var en faktor som forhindret bebyggelse.

Det er ikke satt noen høydekoter for bebyggelsen i reguleringsplanen fra 1981, slik at bebyggelsens høydeplassering må vurderes ut fra omkringliggende terreng og bebyggelse. Tomten ligger på en bergknaus, og omsøkte bolig blir derfor liggende noe høyere enn omkringliggende bebyggelse. Høydekoten utløser ikke noen dispensasjon fra reguleringsplan.

Kommunen har likevel, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4, anledning til å kreve annen plassering og høyde, selv om tiltaket overholder plan- og bygningslovens krav til høyde og avstand og er i tråd med vedtatt reguleringsplan. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/15 klargjør hvilken adgang kommunen har til å kreve endret plassering og høyde på tiltak:

(...) Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører vesentlig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.

For at kommunen kan kreve lavere plassering av tiltaket på gnr. 82 bnr. 336 må det påviselig foreligge betydelige ulemper for naboeiendommen. Rådmannen kan ikke se at plassering og høyde på ny bolig vil medføre vesentlige ulemper for naboeiendommen i en slik grad at kommunen bør kreve lavere plassering av boligen.

Konklusjon

Omsøkte plassering, høyde og takform på bolig på gnr. 82 bnr. 336 vil, etter rådmannens skjønn, ikke medføre vesentlige ulemper for naboer i den grad at en annen plassering og høyde må anvises av kommunen. Det er ikke kommet fram nye momenter i klagen som tilsier at dispensasjonsvurderingen er fattet på feil grunnlag.

Rådmannen anbefaler at klagen ikke tas til følge. Saken vil da oversendes Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Vedlegg:

- 1 Påklaging av vedtak om Dispensasjon fra reguleringsplan ottersbo III for oppføring av bolig - 5015/82/336
- 2 Særutskrift Dispensasjon fra reguleringsplan Ottersbo III for oppføring av bolig - 5015/82/336
- 3 Tegninger
- 4 Situasjonsplaner
- 5 Tiltakshavers kommentar til klage på vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan - 5015/82/336 - Moen 7