



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA PBL § 29-4 FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG PÅ 5015/66/252 NÆRMERE ENN 4 METER FRA TOMTEGRENSE TIL 5015/66/211

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering av tilbygg til bolig på gnr. 66 bnr. 252 i reguleringsplan for Brekstad Sør med vilkår:

1. Bygningsdeler som er nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense utføres som EI30 konstruksjon eller bedre.
2. Rekkverk utføres med sprosser eller frostet glass. Gjennomsiktig glass tillates ikke.

Begrunnelse: Ved utførelse av tiltaket med de fastsatte vilkårene medfører ikke tilbygget noen begrensninger for naboer i forhold til utnyttelse av sin egen eiendom i henhold til reguleringsplanen. Uteplass i 2. etasje gir begrenset innsyn mot nabo med sin størrelse og med rekkverk utført i henhold til vilkår.

Sakens bakgrunn og innhold

Austrått Bygg Fosen AS søkte på vegne av Morten Hanche den 05.07.2018 om tillatelse til oppføring av tilbygg og påbygg for bolig på gnr. 66 bnr. 252 (Vabeinet 3) – B7 i reguleringsplan for Brekstad Sør. Arbeidene omfattet tilbygg over 2 etasjer som består av delvis innbygd platting (bod) i 1. etasje og takterrasse for 2. etasje samt takark og forlengelse av tak over inngangsparti. Tilbyggene har BYA på 23,9 m² (20,9+3). Tilbygget i 2 etasjer er i forlengelse av bolig og er på 2,4 meter.

Tilbygget kom nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense med en avstand på henholdsvis 2,1 meter mot 66/209 og 2,4 meter mot 66/211. I søknaden sto det:

Fra begge naboer er det i søknaden lagt ved signerte avstandserklæringer

Tillatelse til tiltaket som omsøkt ble gitt i delegert vedtak nr. 18/74 av 01.08.2018. Etter at tillatelse ble gitt kom det fram fra nabo på 66/211 (Auskaret 6) at det var blitt gitt en merknad som ikke hadde blitt sendt inn og at denne nabo ikke hadde skrevet under noe samtykke på å plassere tilbygget nærmere enn 4 meter fra egen tomtegrense. Ved gjennomgang av saken viser det seg at det var bare var vedlagt skriftlig samtykke fra nabo på 66/209 (Auskaret 4).

Det ble gitt tilbakemelding om at slik saken forelå var vedtaket fattet på feil grunnlag og at det kunne bli nødvendig å oppheve vedtaket. Det ble bedt om at det ble innhentet samtykke fra nabo på 66/211 eller om at det ble søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense for tilbygget.

Tilbygget mot nabo kunne ikke oppføres før dette var avklart og dette gjaldt for bygningsdeler som var nærmere enn 4 meter fra felles tomtengrense.

Søknad om dispensasjon ble sendt inn 16.12.2018.

I søknad om dispensasjon er det utredet konsekvenser som tilbygget kan medføre og fordelene tilbygget gir (delvis sammendrag).

Konsekvenser for soltimer er at sola forsvinner en time tidligere i tidsrommet 1. til 8. april og 2. til 9. september da terrassen til nabo får mindre fri sikt mot sola. Det konkluderes med at tilbygget vil ikke sperre for sola på terrassen gjennom mesteparten av våren og gjennom hele sommeren.

Konsekvens for innsyn. Vernda i andre etasje blir på utsiden av hovedsoverrommet. Den vil da bli i begrenset brukt som sitteplass for beboere fra boligen.

Konsekvens for framtidig utbygging av Auskaret 6. Antagelse av at tilbygget vil hindre en framtidig utbygging av veranda i andre etasje (evt. balkong) mot sør for naboen. Nærmeste avstand etter utbygging i Vabeinet 3 vil være 12 meter. Byggteknisk forskrift (TEK17), §11-6 andre ledd, angir i utgangspunktet en minsteavstand mellom lave bygg på åtte meter. Omsøkt tilbygg bør ikke være til hinder for framtidig veranda/balkong på Auskaret 6.



Nytte for Vabeinet 3. Veranda i andre etasje vil gi mulighet for begrenset utsikt mot øst uten å hindre andre naboers utsikt. Den vil også gi mulighet til å tørke tøy og lufte sengetøy under tak. Lagerplass i første etasje er tiltenkt lagring av sykler, utemøbler og hageverktøy.

Alternativ for utbygging i Vabeinet 3. Alternativet er å sette opp en utebod for ekstra lagerplass på østsiden av huset. Verken utnyttingsgraden i Vabeinet 3 eller ruting av rør bør hindre dette. For å komme i nærheten av samme areal for lagring som utbygging av

Vabeinet 3 mor øst ville gitt er det nødvendig å sette boden tett opp til Auskaret 6, samt å strekke bygget i lengde.

Konklusjon

Selv om konsekvensene av en terrasse i Vabeinet 3 isolert sett er negative for Auskaret 6, så mener vi det er rimelig å hevde at de negative konsekvensene samlet sett kan sies å være små. Veid opp mot konsekvensene ved alternativet til terrasse og lagerplass, samt de positive effektene for Vabeinet 3, mener vi det er rimelig å søke om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4, med ønske om tillatelse for å bygge nærmere enn fire meter fra nabogrensen.

Merknad fra nabo på 66/211:

Som svar på nabovarsel fra Morten Hanche så ønsker vi ikke tilbygg mot vår eiendom innenfor 4 meters grensen.

Dette på grunn av innsyn, fortetning og begrensning på vår eiendom da det skal være minimum 8 meter mellom husene i henhold til reguleringsplan.

Hanche ønsker en terrasse i 2 etg. av nytt tilbygg, og den blir vendt rett mot vår uteplass. Huset til Hanche er tidligere påbygd både mot øst og vest, men da i henhold til reguleringsplan.

Da vi bygde huset vårt ble vi nektet et takutstikk pga. 4 meters grensen mot nabo. Vi forventer derfor at den samme reguleringsplanen gjelder for alle.

Tilsvaret til merknaden ble gitt 11.02.2019:

Hverken tiltakshaver eller ansvarlig søker har ytterligere kommentarer til siste utspill fra Skogstad. Dette endrer ikke vår søknad om dispensasjon fra reglene. Og ønsker å gå videre med søknaden, som den er innsendt.

I reguleringsplan for Brekstad Sør er ikke vist noen byggegrense for omsøkte tomt.

Nabotomtene i øst er i område B6 som har byggegrense, da med 4 meter mot omsøkte tomt og med 6 meter og 2 meter mellom tomtene.

Administrasjonens vurdering

Det søkes om dispensasjon for å plassere tilbygg til bolig nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense mot 66/211 som ligger i nordøstre del av eiendommen. Tilbygget er overbygd tak og ikke utvidelse av rom for boligen, men er mer enn 1 meter så det blir en del av bygningskroppen i forhold til brannspredning og nærhet til felles tomtegrense.

I reguleringsplan for Brekstad sør område B7 er det bare byggegrense mot hovedveien og ingen byggegrenser innenfor feltet. Pbl § 29-4 blir da gjeldende med at byggverk skal ha en avstand minst 4 meter. Det søkes derfor om dispensasjon fra pbl § 29-4 og ikke reguleringsplanen.

Ved oppføring av tilbygget bør da bygningsdeler som kommer nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense oppføres med branncellebegrensende bygningsdeler med brannmotstand EI30 eller bedre. Tiltaket vil da ikke gi noen begrensning for utnyttning av naboeiendommene. Det er for tilbygget et hjørne på cirka 1 x 2 meter som kommer innenfor 8 meters avstand til boligen på 66/211 hvis den får et tilbygg på mer enn 3 meter mot sør.

I forhold til innsyn mot nabo på 66/211 blir potensialet økt ettersom det går fra et vindu på soverom til en veranda som kan brukes til opphold. Bruken blir likevel begrenset ettersom det betinger å gå gjennom et soverom slik at de naturlige brukerne vil være brukerne av soverommet. Nytt vil også være begrenset av at hele verandaen er under et tak som har

en bratt takvinkel og dermed gjør at ståhøyden er midt på. Verandaen har et areal på 13,2 m² noe som gjør at det er ikke plass til så veldig mange personer og samtidig ha bord og stoler.

Årsaken til tilbygget er ønske om etablering av bod i første etasje og å ha en uteplass under tak både i første og andre etasje. Når taket forlenges på denne måten gjør det at boligen form beholdes. Den får et bra uttrykk istedenfor å ha et skrått tak over boden med en form som ikke passer med boligen. Tilbygget vil da fremstå som en naturlig del av boligen og ikke som et fremmedelement eller bare klattet på. Verandaen er en del av denne formen og gjør at det ser mer helhetlig ut.

Forholdet til innsyn mot naboens uteområde er veldig avhengig av hvordan verandaen i andre etasje blir utformet og lagt til rette for uteopphold. Ved å ikke ha gjennomsliktig glass på verandaen blir ikke innsynet så synlig/opplagt. Bruk av frostet glass eller sprosser/tett rekkverk vil gi mindre «synlighet» mellom naboene. Størrelsen på den tilsier også begrenset brukbarhet i forhold til opphold av flere personer slik at den vil ikke bli et naturlig sted å oppholde seg over lengre tid på samme måte som en stor veranda gjør. Som et kompensierende tiltak for å begrense innsyn kan det settes krav om at rekkverk blir utført med sprosser eller frostet glass.

Når det omsøkte tilbyggets bygningsdeler (som blir nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense) blir utført som EI30 konstruksjon vil ikke tiltaket gi noen begrensninger for nabo på 66/211 for utbygging i henhold til reguleringsplanen.

I forhold til innsyn mot nabo på 66/211 vil potensialet øke ettersom det blir etablert en uteplass der det var vindu før, men uteplassens størrelse og tilkomst gjennom et soverom antas å begrenser bruken av den. Ved å sette krav om hvordan utførelsen av rekkverk skal gjøres vil innsyn ned mot naboen reduseres. Da blir ikke forholdet til vedrørende innsyn mot nabo vesentlig tilsidesatt.

Hensynene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt og etter en samlet vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene som kan oppstå.

Vedlegg:

- 1 Tilsvar presisering gjeldende avslag/tilsidesetting av vedtak gjeldende dispensasjon i Vabeinet 3
- 2 Situasjonsskart
- 3 Plan
- 4 Fasader
- 5 Utsnitt reguleringsplan Brekstad sør