



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

KLAGESAK - KLAGE PÅ PLANUTVALGETS VEDTAK 16.05.2018 OM Å GI DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV TILBYGG - 5015/66/531 (1621/66/531)

Rådmannens innstilling

Ørland kommune ved planutvalget tar ikke klagen fra Helena Svensson og Claes Jonermark på vedtak om dispensasjon for tiltak på gnr. 66, bnr. 531 til følge.
Saken oversendes klageinstansen for avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Vedtak og påklaging

Planutvalget fattet følgende vedtak 16.05.2018:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplan Hovde Sør, ved sammenbygging av bolig og garasje på gnr. 66, bnr. 531.

Nabo Helena Svensson og Claes Jonermark (heretter kalt nabo) har påklaget dette vedtaket. Klagen er datert 26.05.2018. Klagen begrunnes i fire punkter:

1. Omsøkte eiendom (66/531) er tidligere gitt dispensasjon fra reguleringsplanen, for å kunne bygge nærmere nabotomta. Nabo mener at denne dispensasjonen ble gitt feilaktig.
2. Skissene av byggene som var vedlagt søknad om dispensasjon er ikke korrekt målsatt, og gir ikke et korrekt bilde av «byggingens plassering».
3. Byggingen medfører en ytterligere fortetning, og det blir mørkere og mer innestengt. «I kombinasjon med tidligere gitt dispensasjon forverres situasjonen ytterligere.»
4. Risikoen for spredning av brann i enten bolig eller garasje vil øke kraftig. Nabo synes at Fosen brann- og redningstjeneste bør involveres og gi en uttalelse.

Søknad om tiltak og bygging uten tillatelse.

Det ble søkt om å sette opp tilbygg høsten 2017. Søknaden er datert 03.10.2017, men er ikke journalført i kommunen før 20.12.2017. Det ble gitt et foreløpig svar 18.01.2018 om at søknaden ikke kunne behandles før det ble gitt noe tilleggsinformasjon, bla. a. søknad om dispensasjon. Etter dette ble man fra kommunen oppmerksom på at det var utført tiltak på eiendommen uten at søknad om tiltak er godkjent, og sendte 12.02.2018 et brev der det ble etterspurt forklaring på dette, og gitt forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr.

Tiltaket

Garasje og bolig ble oppført med en avstand på minimum 2 meter. Dette er nå bygd sammen, ved at taket på garasje er forlenget til bolig, og åpning i øst (mot nabo på motsatt side) er kledd igjen.

Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon ble mottatt 26.03.2018, sammen med målsatte tegninger. Det kom ingen skriftlig merknad til søknaden fra nabo.

Møter med partene

En har hatt møter med både tiltakshaver og nabo vedr. denne saken. Partene har ulike syn på fakta, og ulike vurderinger av fordeler og ulemper av tiltaket. På disse møtene har det også blitt drøftet alternative løsninger på en annen sak: overdragelse av arealet mellom disse to. Dette arealet er regulert til friområde, og består av en «stripe» med to meters bredde mellom eiendommen. En har fra kommunens side gitt begge et tilbud om å få kjøpt halvparten av dette arealet (en meter på hver), men nabo har ikke akseptert det, da han mener at han har en avtale med Ørland kommune om at han skal få kjøpe hele arealet.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert.

Administrasjonens vurdering

Nabo mener i pkt. 1 i begrunnelsen for klage at dispensasjonen for plassering av boligen ble gitt feilaktig. Det ble søkt om dispensasjon for å bygge boligen på 66/531 1,2 meter fra nabo, i stedet for 4 meter, i samsvar med byggelinjen. Søknaden om dispensasjon var datert og mottatt i kommunen 13.09.2016. Nabo overtok hjemmel til eiendommen 14.09.2016. Nabo 66/532 (på andre siden av tiltakshaver) har signert nabovarselet 08.09.2016. På det tidspunktet at søknaden ble sendt kommunen, var Ørland kommune hjemmelshaver på eiendommen til nabo, 66/530. Det er i søknaden ikke dokumentert at det er sendt eget nabovarsel til kommunen.

Det ble gitt aksept for oppstart av arbeider med bolig i epost datert 07.10.2016. Vedtaksbrevet er datert 08.02.2017. Ved behandling av søknaden hadde byggesakskontoret i kommunen ikke fått kunnskap om til at det var en ny eier på 66/530. En la til grunn at opplysningene i søknaden var korrekte, noe de også var på søknadstidspunktet. Dette er i henhold til normale prosedyrer ved behandling av byggesøknader. Selv om kommunen ved eiendomsforvalter i mellomtiden hadde solgt tomte til nabo, er det ingen automatikk i at byggesakskontoret får kjennskap til dette uten å «dobbeltsjekke» opplysningene gitt i søknaden, noe som bare gjøres unntaksvis. Det har skjedd et uheldig sammentreff i denne saken, men behandlingen av saken er i henhold til normal prosedyre, og rådmannen er ikke enig med nabo i at dispensasjonen er gitt feilaktig.

Når det gjelder pkt. 2 i klagen, er det ikke noe vesentlig avvik mellom skissen som ledsaget søknad om dispensasjon, og faktisk plassering i terreng.

Når det gjelder pkt. 3 i klagen, kan ikke rådmannen se at sammenbyggingen av bolig og garasje innebærer noen vesentlig ulempe for nabo, i form av lysinnslipp eller tap av utsikt.

Når det gjelder pkt. 4 i klagen, ble det ved behandling søknad om oppføring av bolig på herværende eiendom gitt dispensasjon under forutsetning av at forholdet til brannspredning er ivarettatt. Bygningsmassen på eiendommen overstiger ikke maksimal BYA, og er således

ikke større enn en normal bolig. Rådmannen anser ikke at risikoen for brannspredning til naboeiendom øker som følge av omsøkte tiltak.

Da det ble gitt dispensasjon for sammenbygging av garasje og bolig, ble det vurdert at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Merknadene fra nabo i klagesaken rokker ikke ved den konklusjonen. Rådmannen mener at omsøkt og delvis utført tiltak ikke er til vesentlig ulempe for nabo, og anbefaler at planutvalget ikke tar klagen til følge.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Dispensasjon fra reguleringsplan Hovde Sør - 5015/66/531 -
Sammenbygning av garasje og bolig - Magnusson Thomas
- 2 Klage på vedtak fra nabo Svensson/Jonermark