



Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Ørland kommune - vedtak i klagesak - gnr82 bnr336 - klage byggesak

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak. Klagen blir dermed ikke tatt til følge.

Det vises til kommunens oversendelse av 16.01.19.

Per Ulriksen AS har den 11.11.18 søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av bolig med pulttak på gnr. 82 bnr. 336.

I møte den 05.12.18 har Planutvalget, under sak nr. 18/58, innvilget søknaden.

Vedtaket er påklaget av nabo Ole-Magnus og Beate Skaldebø ved brev av 27.12.18. Som grunnlag for klagen er det i det vesentlige anført at dispensasjon for pulttak vil medføre en uforholdsmessig stor, høy og dominerende takflate sammenlignet med et valm- eller saltak, og at dette forsterkes av høyden tiltaket plasseres på. Klager påpeker videre at de har et opparbeidet uteområde mot nord og øst som vil ligge med direkte innsyn til og fra nabotomt. Klager mener videre at kostnader med bortkjøring av steinmasser må være uvesentlig i forhold til en dispensasjonssøknad.

Klagen har vært forelagt tiltakshaver Jorid og Ulf Arne Hammern, som har gitt uttalelse i brev av 03.01.19.

Planutvalget behandlet klagen i møte den 16.01.19 og under sak nr. 19/3 har de holdt fast på det første vedtaket i sak nr. 18/58. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 er saken deretter oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers vises det til saksdokumentene.

Fylkesmannens merknader:

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken, og dersom klagen blir tatt til følge kan vedtaket endres eller oppheves og sendes tilbake for ny behandling i kommunen.



Tiltaket er planlagt utført i et område som er omfattet av reguleringsplan for Ottersbo III, vedtatt 07.07.81. I planen er området avsatt til boligformål. I reguleringsbestemmelsene § 11 er det fastsatt følgende for boligområdene: «Bygningene skal ha sal- eller valmtak, takvinkel 18° – 35°. I samme gateflukt eller gruppe kan bygningsrådet kreve at bygningene skal ha samme takvinkel.»

Boligen er planlagt oppført med pulttak, og dette vil være i strid med reguleringsbestemmelsene. Tiltaket vil derfor kreve dispensasjon.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dersom slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved dispensasjonen må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Gjeldende reguleringsplan for området er gammel. Eksisterende boliger i området er i hovedsak oppført med saltak/valmtak, slik at den etablerte byggeskikken i området er i samsvar med denne bestemmelsen. Dette tilsier at planbestemmelsen fortsatt har aktualitet selv om planen er av eldre dato. På den annen side vil et pulttak som omsøkt ha likhetstrekk med de takformene som reguleringsbestemmelsen åpner for, da det har to skrå takflater. Videre må det ses hen til at huset vil ha en takvinkel på 25 °, noe som er i samsvar med reguleringsplanens krav til takvinkel. Fylkesmannen kan på denne bakgrunn ikke se at en dispensasjon vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av reguleringsbestemmelsene.

Det neste spørsmålet blir da om fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Klager har anført at en dispensasjon vil medføre en dominerende takflate, noe som vil forsterkes av høydeplasseringen av huset.

Den omsøkte eiendommen ligger nord for klagers eiendom. Den største takflaten vil være sørvendt, og dermed vendt mot klagers eiendom. Klager har i denne sammenheng påpekt at de har uteområde mot nord og øst, som vil ha direkte innsyn til nabotomten. Huset er videre tenkt plassert på kote 41, noe som innebærer at det vil bli liggende høyere i terrenget enn klagers bolig.

Selv om den største delen av takflaten vil vende mot klagers eiendom, kan det likevel ikke ses at denne blir av en slik størrelse at den blir vesentlig mer dominerende enn om bygningen hadde vært utformet med saltak.

Når det gjelder boligens plassering i terrenget følger det av § 29-4 at kommunen skal godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Dette er en vurdering som må gjøres i forbindelse med byggesaken. Det påklagede vedtaket innebærer kun en avgjørelse av dispensasjonsspørsmålet. Kommunen har likevel gjort en vurdering av høydeplasseringen i sammenheng med dispensasjonen, og kommunen har vurdert at dette ikke vil medføre slike vesentlige ulemper for nabo at det bør kreves en annen plassering av boligen. Kommunen har for øvrig vist til at det vil kunne stilles vilkår i byggesaken om mørk og matt takflate. Fylkesmannen kan heller ikke se at boligens plassering i terrenget slik det er omsøkt vil medføre merulempen av betydning i forhold til en dispensasjon fra takformen.



Den omsøkte boligen vil bli liggende på baksiden av klagers bolig, og selv om den omsøkte boligen vil bli godt synlig fra denne delen av klagers eiendom kan fylkesmannen ikke se at dette vil medføre ulemper ut over det som må være påregnelig i et boligområde. Det samme gjelder i forhold til klagers anførsel om innsyn til deres eiendom, da en dispensasjon for takform som omsøkt ikke kan sies å føre til større ulemper i form av innsyn. Ulempene for nabo må derfor anses begrenset.

Kommunen har i denne saken vurdert det som akseptabelt at det kan bygges med en mer moderne takform, men som likevel har likhetstrekk med saltaksformen. Kommunen har videre vurdert det slik at bygget vil harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Det følger av fvl. § 34, 2. ledd at der fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune, skal vi legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Den bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra i denne saken er en planbestemmelse som først og fremst berører lokale forhold. Kommunen vil da ha et noe større handlingsrom ved vurderingen av dispensasjonssøknaden, jf. uttalelse fra Miljøverndepartementet i Planjuss 1/2012. I denne saken er det først og fremst lokale interesser som vil gjøre seg gjeldende, og det vil derfor være større grunn til å legge vekt på det kommunale selvstyre ved prøvingen av dispensasjonsvurderingen. Fylkesmannen finner ikke grunn til å fravike kommunens vurdering av dispensasjonsspørsmålet i denne saken.

Etter dette kan fylkesmannen ikke se at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven og finner derfor ikke grunnlag for å endre kommunens vedtak. Klagen har således ikke ført fram.

Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, stadfester fylkesmannen Ørland kommunes vedtak i sak nr. 18/58.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.)
Seksjonsleder juridisk
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Marø Holand
Seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Jorid Hammern	Vassleitet 1	7160	BJUGN
Ulf Arne Hammern	Vassleitet 1	7160	BJUGN
Ole-Magnus Skaldebø	Moen 5	7140	OPPHAUG
Beate Skaldebø	Moen 5	7140	OPPHAUG