



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

13/1220

Saksbehandler
Caroline Holm
Justis- og
beredskapsavdelingen

Innvalgstelefon
73 19 91 54

Vår dato
16.09.2013
Deres dato
25.06.2013

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2013/5189-423.1
Deres ref.
13715/2013/1621/78/56/ARNNOR

Ørland kommune
Postboks 401
7129 BREKSTAD

Saken gjelder klage over vedtak om godkjenning av søknad om riving av garasje og carport, oppføring av ny garasje og carport, samt oppføring av terrasse og vinterhage til bolig på eiendommen Lerberen gnr. 78/56, Ørland. Fylkesmannen har etter en gjennomgang av saken kommet til samme resultat som kommunen, og søknaden godkjennes. Kommunens vedtak stadfestes. Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Det vises til oversendelse fra Ørland kommune 25.6.2013.

Saksgang

Tiltakshaver Olav Gjestad søkte 1.4.2013 om tillatelse uten ansvarsrett til oppføring av terrasse og vinterhage, samt om tillatelse til oppgradering av garasje og carport og fasader på Lerberen, Åsly, gnr 78/56. Eksisterende garasje og carport ønskes revet, og ny garasje og carport ønskes plassert på samme sted, lengden økes med 1 meter. Den er omsøkt plassert med veggiv 0,4 meter fra grense til gnr. 78/21. Det foreligger erklæring om samtykke til plassering 1 meter fra grensen fra gnr. 78/54 og 78/30. Ørland kommune godkjente søknaden ved vedtak av 28.5.2013 (vedtaksnummer 13/61, saksnummer 2013/1220), under henvisning til at kommunen kunne godkjenne plassering av garasje/carport nærmere nabogrense enn 4 meter, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Vedtaket ble påklaget av nabo Erling Strand (gnr. 78/21) ved brev av 31.5.2013. I klagen ble det blant annet opplyst at de ikke har blitt kontaktet om plasseringen av eksisterende garasje som nå skal rives. Det er anført at eksisterende garasjes plassering dermed ikke kan få betydning for hvorvidt en plassering av ny garasje 0,4 meter fra nabogrensen kan godkjennes. Takutstikk vil komme helt i grensen. Klageren pekte på at det ikke vil være plass til å sette opp stillas på egen grunn, og ba om at kommunen ikke godkjente en plassering som fører til en heftelse på klagerens eiendom.

Planutvalget behandlet klagen 18.6.2013 (sak 13/20), klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse 25.6.2013.

Det vises for øvrig til sakens dokumenter.

Fylkesmannen bemerker:Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er fremsatt innen klagefristen og klageren har rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans

Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Planstatus

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2004-2015 (vedtatt 25.11.2004) vist som LNF sone 1. Det er knyttet følgende bestemmelse til arealformålet:

«Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Unntatt er bygninger/anlegg som er særskilt markert på arealdelen eller er knyttet til stedbunden næring».

Eiendommen er også vist som båndlagt område, «Området skal reguleres etter pbl». Båndleggingen antas ikke lenger å ha rettsvirkning, da denne faller bort etter fire år, jf. Miljødepartementets veileder T-1480. Eiendommen er ikke regulert.

Rettslig grunnlag for vurderingen

Plan- og bygningsloven er bygd opp som en såkalt rettighetslov i den forstand at søker har et rettskrav på å få innvilget søknaden, med mindre det er bestemmelser i lov eller bestemmelser gitt i medhold av lov som gir grunnlag for å avslå søknaden. Fylkesmannen vil i det følgende vurdere søknaden opp mot bestemmelser i lov og plan, samt klagerens anførsler knyttet til tiltaket.

Byggverkets høyde og plassering - plan- og bygningsloven § 29-4

I plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 første ledd er det lagt til grunn at byggverkets plassering skal godkjennes av kommunen. Bestemmelsens annet ledd bestemmer at en bygning skal "ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter". Kommunen har imidlertid adgang til å godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense etter pbl. § 29-4 tredje ledd. Godkjenning kan gis dersom det foreligger skriftlig samtykke etter bokstav a), eller ved oppføring av garasje/mindre frittliggende bygning etter bokstav b).

Ut i fra kart vedlagt søknad, er omsøkte garasje og carport plassert 1 m fra eiendomsgrensen til gnr. 78/30 og gnr. 78/54, og 0,4 meter fra grense til gnr. 78/21. Tiltaket er således i strid med firemetersregelen. Det foreligger samtykkeerklæring fra naboer på gnr. 78/30 og 78/54. Omsøkte garasje/carport har et samlet bruksareal på 50 m². Plassering av garasje og carport som omsøkt kan derfor godkjennes av kommunen, jf. § 29-4 tredje ledd bokstav b). I den konkrete vurdering vil hensyn til naboer eller gjenboere være relevante. En

rekke andre forhold innenfor de formål loven skal ivareta, jf. pbl. § 1-1, er også aktuelle i vurderingen.

Klageren har anført at det ikke vil være mulig å vedlikeholde garasjen fra egen eiendom, og at plasseringen vil medføre en heftelse på klagerens eiendom.

Kommunen har vurdert plasseringen med henblikk på sikkerhet mot brannspredning mellom bygninger, og med tanke på at eksisterende garasje/carport står på samme plassering i dag. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering, og viser til det som fremgår i kommunens vedtak og klageforberedende behandling.

Det understrekes at vedlikehold og arbeid med oppføring må utføres fra egen eiendom med mindre det foreligger avtale om annet.

Konklusjon

Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette Ørland kommunes avgjørelse i saken til side. Vi har ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelsen, og kan heller ikke se at det hefter saksbehandlingsfeil ved kommunens behandling som kan ha virket inn på vedtakets innhold. Klagen har ikke ført frem.

I medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet fattes følgende

Vedtak:

Ørland kommunes vedtak av 28.5.2013 stadfestes. Søknad om tillatelse til riving av garasje/carport, oppføring av ny garasje/carport og oppføring av vinterhage/terrasse samt fasadearbeider godkjennes.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
underdirektør

Caroline Holm
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Erling Strand	Kringengata 7	7504	STJØRDAL
Olav Gjestad	Hovde	7130	BREKSTAD