



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA PBL § 29-4 FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ 5015/67/36 NÆRMERE ENN FIRE METER FRA TOMTEGRENSE TIL 5015/67/38 OG 5015/67/268

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis det avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for oppføring av garasje på 5015/67/36, nærmere enn fire meter fra tomtegrense til 5015/67/38 og 5015/67/268.

Begrunnelse:

Formålet bak pbl. § 29-4 med å sikre lys, luft og avstand mellom bygg vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon som omsøkt. Fordelene vil, etter en samlet vurdering, ikke være større enn ulempene. Tiltaket tilfredsstiller ikke kravene i pbl. §29-2.

Sakens bakgrunn og innhold

Kenneth Svinsås søkte den 01.04.2019 om tillatelse til å rive eksisterende garasje og oppføre ny frittliggende garasje på boligeiendommen gnr. 67 bnr. 36 i reguleringsplan for Brekstad sentrum (5015 1621201703). Svinsås søker i den forbindelse om dispensasjon fra pbl. § 29-4 for å plassere tiltaket nærmere enn fire meter fra nabogrense.

Tiltaket plasseres i hjørnet av tomten der eksisterende garasje ligger i dag og kommer nærmere enn fire meter fra nabo på gnr. 67 bnr. 38 og gnr. 67 bnr. 268, (henholdsvis 1.1m og 1.5 m.) Den omsøkte garasjen har oppgitt bebygd areal (BYA) på 120m² (10 x 12 m), og bruksareal (BRA) på 111m². Prosjektet mønehøyde er 6.6m og gesimshøyde 3.5m. Takvinkelen er satt til 30 grader.

Bolighuset på tomten har BYA på 77m², pluss en veranda 1,2 meter over bakken på 67m². Boligen har valmtak med ca. 20 graders takvinkel og gesimshøyde på seks meter.

Søknad om dispensasjon:

Begrunnelse for dispensasjon: Det søkes om dispensasjon for plassering av tiltak nærmere enn fire meter fra nabo. Fordelene ved å gi en dispensasjon skal være større enn ulempene. Såfremt ingen naboer klager på vedtaket, vil det ikke være annen ulempe enn at det kan skape presedens for senere saker. Dette på grunn av at nytt tiltak tar utgangspunkt i plasseringen til eksisterende garasje og vil ikke endre dagens situasjon annet enn at ny garasje er større. Fordelene ved at man gir dispensasjon er at man endrer ikke dagens situasjon, og man slipper å etablere ny innkjøring til eiendommen.

Alle bygningsdeler som kommer nærmere enn fire meter fra naboeiendom eller bygg, vil få brannklasse EI30, eller høyere.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt vis. I første runde med nabovarslinger manglet det nabovarsel til gnr. 67 bnr. 268, Ørland kommune. Ørland kommune mottok nabovarsel den 15.05.2019.

Det kom inn én merknad til nabovarsel fra nabo på gnr. 67 bnr. 38 den 26.04.2019:

Vi kan dessverre ikke akseptere at nytt bygg plasseres nærmere enn fire meter fra grensen til 67/38. Dette pga at vår tomt på 1.6 da kan utnyttes betydelig bedre enn i dag hva gjelder fortetting. En dispensasjon fra kravet om fire meter vil redusere verdien på vår eiendom.

Snorre Hvitsand bemerker at nabovarselet ikke kom dem i hende før 09.04.2019 da de var bortreist.

Svar på merknader fra ansvarlig søker sendt:

Nabo mener at nytt tiltak vil redusere verdien på deres eiendom, ved at nytt tiltak vil være til hinder for videre utbygging/fortetting [...] Ved tiltak på min eiendom, vil bygningsdeler nærmere enn fire meter fra felles grense bli utført med minimum brannklasse EI30. Bygget vil dermed ikke være til hindring for videre utbygging på eiendommen til Hvitsand. Og vil heller ikke redusere verdien på deres tomt. Som beskrevet tidligere er også nåværende garasje plassert nærmere grense enn fire meter. Eneste forandring fra dagens situasjon, er at den nye garasjen blir større. Vegg på eksisterende garasje, mot 67/38, blir utgangspunkt for ny gavlvegg. Påpeker samtidig at jeg uten nabovarsel og byggesøknad, kan sette opp en garasje på inntil 50m2. Nøyaktig på dette stedet. Kan derfor ikke se at naboeiendommen vil lide et verditap av større betydning, med en litt større garasje på min side.

Svinsås påker at merknaden er datert og sendt etter fristens utløp og ber om at merknaden/klagen ikke tas til følge.

Administrasjonens vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Avstand til nabogrense - pbl §29-4

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn. Dette kan ivaretas ved å bygge med brannskille EI60. Formålet er imidlertid også behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse. Det er generelt strenge vilkår for å kunne gi dispensasjon fra § 29-4 da det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser.

Bygninger som har et areal på mer enn 50 m2 skal ifølge plan- og bygningsloven § 29-4 ha en avstand til nabogrense på minimum fire meter hvis ikke annet er bestemt i kommuneplan eller reguleringsplan. Nabo kan godkjenne nærmere plassering. For mindre bygg inntil 50 m2 kan kommunen godkjenne plassering nærmere nabogrense, jfr pbl §29-4. Den omsøkte garasjen har oppgitt BYA 120m2 og plasseres 1.1m og 1.5m fra nabogrensene.

Svinsås oppgir at alle bygningsdeler som kommer nærmere enn fire meter fra naboeiendom eller bygg vil få brannklasse EI30, eller høyere. Bygg over 50m² som kommer nærmere byggverk på naboeiendom enn åtte meter, må prosjekteres med brannklasse EI60.

Det er kommet inn en merknad i forbindelse med nabovarslet der nabo på 67/38 formidler at de ikke vil akseptere garasjen som omsøkt med begrunnelse i at garasjen vil redusere verdien på deres tomt med tanke på mulighetene for utbygging/fortetting.

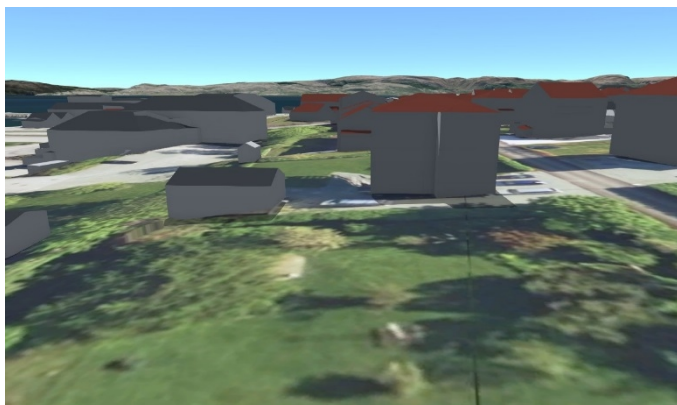
Planbeskrivelsene av områdeplanen for Brekstad sentrum beskriver en intensjon om økt fortetting og økt tomteutnyttelse. «Det er et mål å tette de mest fremtredende åpningene med ny bebyggelse som bidrar til å skape helhet og sammenheng.» Områdeplanen stiller krav til arkitektur og estetikk: «Nye bygg, anlegg og fasader skal tilføre kvalitet til nabolag og omgivelser, og bidra til et mer planlagt og helhetlig sentrum [...]» I planbeskrivelsene for boligområdet der eiendommen ligger (B2), står det at området kan fortettes med småhusbebyggelse.

Oppføring av en 120m² stor garasje på eiendommen kan ikke sies å være i henhold til områdeplanens intensjon om fortetting med småhus i Brekstad sentrum.

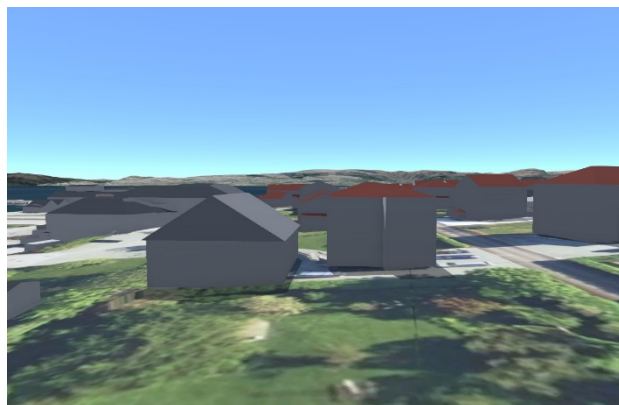
Vurdering av tiltakets ulemper i forhold til nabo

Det er ikke uvanlig å godkjenne garasjer, uthus og terrasser 1.0 m fra nabogrense. Loven legger opp til at det skal være anledning å plassere mindre bygg og konstruksjoner i slik avstand fra nabogrense. Dette må selvsagt alltid vurderes konkret i den enkelte sak med vurdering av hvilken ulempe tiltaket vil påføre nabo.

Dersom den omsøkte garasjens bygningsdeler (som blir nærmere enn fire meter fra felles tomtengrense), blir utført som EI60 konstruksjon, vil tiltaket i liten grad begrense naboene på 67/38 og 67/268 sine muligheter for utbygging etter brannteknisk forskrift. Dette er dog ikke snakk om et mindre bygg, og selv om det gjennom branntekniske krav ikke begrenser mulighetene for utbygging, vil den delen av eiendommene 67/38 og 67/268 som grenser mot omsøkt garasje, kunne oppleves som mindre attraktiv p.g.a dårligere lysforhold, reduserte visuelle kvaliteter og endret bygningsmiljø. Det begrenser naboenes mulighet for utbygging/fortetting da den omsøkte garasjen reduserer muligheten for lys, luft og avstand mellom denne og eventuelle nye bygg på naboeiendommer. Det vil si at formålet bak §29-4 med å sikre lys, luft og avstand mellom bygg vil bli vesentlig tilsidesatt.



Illustrasjon: Dagens situasjon sett fra 67/38



Illustrasjon: Omsøkt garasje sett fra 67/38

Svinsås hevder at dagens situasjon ikke endres på noen annen måte enn at omsøkt garasje blir større. Dagens situasjon er at nabo på 67/38 har en mindre garasje med saltak på 6,8m x 5m (34m²) 1 meter fra nabogrensa, med langsiden vendt mot seg. Med omsøkt garasje vil de få en gavlvegg med 10 m bredde og 6,6m høyde vendt mot sin tomt. Dette må sies å være en betydelig endring av situasjonen.

Vurdering av nabovarsel og merknad fra nabo

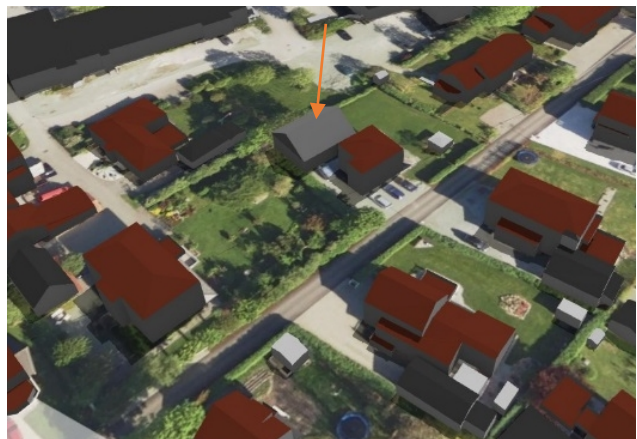
Nabovarselet ble sendt ut på lovbestemt vis den 30.03.2019 med rekommandert post, og 2-ukersfristen fra den datoen varselet ble sendt, utløp dermed 13.04.2019. Merknaden fra Hvitsand ble overlevert Svinsås 26.04.2019, nesten to uker etter at fristen utløp. Hvitsand skriver at han mottok nabovarselet først 09.04.2019 da han var bortreist fram til dette. Svinsås valgte likevel å svare ut merknaden fra Hvitsand den 29.04.2019. Administrasjonen mottok merknaden og tiltakshavers svar til merknad før saken ble tatt opp til behandling og har vurdert merknaden som relevant.

Visuelle kvaliteter – pbl §29 -2

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Det er en uskreven regel at en garasje skal underordne seg og harmonere med bolighuset.

Den omsøkte garasjen er tegnet med en grunnflate på 10 x 12m (BYA 120m²), og møne- og gesimshøyde på henholdsvis 6.6 m og 3.5 m. Bygningens areal er større enn hva som kan betegnes som et normalt behov for garasje på en boligeiendom, og vesentlig større enn eksisterende garasje.

Den omsøkte garasjen vil også få bebygd areal som er 43m² større enn bebygd areal for bolighuset den tilhører, og en mønehøyde som er 0.6m høyere enn bolighusets gesimshøyde. Det kan følgelig ikke sies å underordne seg bolighuset med tanke på høyde og volum. Administrasjonen ar av den oppfatning at den omsøkte garasjen «i seg selv» fremstår som stor og dominerende, og vil på denne måten påvirke og endre det omkringliggende bygningsmiljøet.



Illustrasjon: Oversikt

I følge pbl. § 29-2 skal strengheten i kravet om visuelle kvaliteter vurderes i forhold til tiltakets størrelse og plassering, og det må stilles strengere krav til utforming av tiltak som i kraft av sin størrelse og plassering har en dominerende effekt på sine bygde og naturlige omgivelser, slik administrasjonen mener er tilfelle i denne saken.

Konklusjon

Hensynet bak pbl. § 29-4 med hindring av brannsmitte mellom bygg kan enkelt sikres ved å bygge med brannskille EI60 og blir dermed ikke tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Hensynet med å sikre behovet for lys, luft og avstand mellom bygg blir derimot vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon som omsøkt. Avbøtende tiltak med brannskille EI60 vil dermed ikke oppveie for ulempene ved å gi dispensasjon.

Garasjen underordnes ikke bolighuset med tanke på høyde og volum, men har derimot en grunnflate som er betydelig større enn bolighusets grunnflate og fremstår som stor og dominerende. Den omsøkte garasjen innehar etter administrasjonens skjønn ikke gode visuelle kvaliteter verken i seg selv, i forhold til dens funksjon eller dens bebygde omgivelser og tilfredsstillende følger ikke kravene i pbl. § 29-2.

Det omsøkte tiltaket er heller ikke i tråd med områdeplanens intensjon om fortetting.

Med bakgrunn i ovennevnte vurdering mener administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene, samt at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vil bli tilsidesatt. Forutsetningene for å gi dispensasjon er dermed ikke til stede.

Vedlegg:

- 1 Merknad fra Snorre Hvitsand
- 2 Svar på merknad
- 3 Tegninger
- 4 Søknad om tillatelse til tiltak - 5015/67/36
- 5 Nabovarsel
- 6 kart gnr.67 bnr.36 - Svinsås