



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/36	Planutvalget - Ørland kommune	29.08.2018

KLAGE FRA NABO PÅ VEDTAK OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 29-4 - 5015/68/204

Rådmannens innstilling

Planutvalget tar ikke klage fra advokatfirmaet Helberg på vedtak om å gi dispensasjon for oppføring av veranda og levegger på gnr. 68, bnr. 204 til følge. Det har ikke framkommet vesentlige opplysninger i saken som ikke var kjent ved behandling av søknad om dispensasjon.

Saken oversendes klageinstansen for avgjørelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Advokatfirmaet Helberg har på vegne av nabo Harald Olafsen påklaget planutvalgets vedtak 13.06.2018:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og 21-4, gir Ørland kommune ved planutvalget dispensasjon fra § 29-4 vedr. avstand til nabogrense, og godkjenner oppføring av veranda med basseng/jacuzzi og levegger på gnr. 68, bnr. 204, som utført.

I vedlagte saksutredning for dette vedtaket var det blant annet redegjort for historikken i saken.

Klagen

Klager oppgir følgende momenter i sin klage:

1. Harald Olafsen ble ikke nabovarslet ved søknad om dispensasjon slik loven krever. Nabovarselet ble utsendt fra Ørland kommune.
2. Ørland kommune burde ha ventet med å behandle søknad om dispensasjon i påvente av at grensene mellom 68/204 og 68/205, i henhold til Fylkesmannens anbefalinger, når «saken skal behandles av jordskifteretten i løpet av høsten 2018».
3. Fordelene med å innvilge dispensasjonen anses minimale, og «vilkårene for innvilgelse av dispensasjon er derfor ikke oppfylt».
4. «(...) Nilsens ønske om bassengområde kan gjennomføres 4 meter fra grensen uten at det vil medføre store kostnadmessige konsekvenser (...)). «(Nilsen vil da fritt kunne oppføre levegger med mer uten å måtte innhente samtykke fra Olafsen».
5. Nilsen står fritt til å oppføre et «vanlig» rekkverk rundt sin veranda. «Nilsens høye vegger både på fremsiden om baksiden av huset avviker stort fra det som er vanlig i nærområdet».
6. Det bes om det fattende vedtaket ikke iverksettes før klagen er ferdig behandlet (oppsettende virkning).

Merknad til klagen

Klagen er forelagt eier av gnr. 68, bnr. 204. Advokat Tor Rikard Evensen har på vegne av eier Håvar Nilsen fremmet en merknad til klagen. Det viser her til at søknad om dispensasjon var datert 14.02.2018, at nabo Olafsen klaget selv på dette 22.05.2018 og hans advokat hadde skrevet klage datert 29.06.2018. Begge klagenes er i henhold til Evensen for sent framsatt.

Advokat Evensen mener at det faller på sin egen urimelighet at «tiltaket tar lys, rom og utsikt» som det hevdes fra Olafsens advokat. Han mener også at det er tvilsomt at plattingen i det hele tatt er søknadspliktig, noe som bør vektlegges i vurderingen.

Folkehelsevurdering

Ikke vurdert

Administrasjonens vurdering

Dette er en sak som har pågått lenge. Herværende tiltak ble først omsøkt med søknad fra Håvar Nilsen datert 05.08.2015. Tiltaket ble godkjent 27.07.2016, men det ble da ikke ansett at tiltaket krevde dispensasjon. På grunn av feil, misforståelser og lange behandlingstider har ennå ikke saken kommet «i havn».

Kommentarer til klage

Rådmannen kommenterer her det som i saksutredningen er «trukket ut» av klagen, med nummer. Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

1. I henhold til dokumentasjonen fra søker, var det sendt nabovarsel til Olafsen, men selve søknaden om dispensasjon var i henhold til samme dokumentasjon ikke vedlagt. For å unngå flere forsinkelser, ble dispensasjonssøknaden oversendt fra kommunen til Olafsen.
2. Da jordskifteretten var på befaring på stedet, ble det konkludert med at saken ikke lot seg løse ved mekling, da den ene parten ikke var villig til å bevege seg fra sitt standpunkt. Saken måtte derfor inn i et rettslig prosess, som ville ta lengre tid. Med de frister som påligger kommunen i henhold til plan- og bygningslovens og forvaltningsloven, ble det besluttet at dispensasjonssaken må tas opp til behandling. Etter rådmannens mening ville en avgjørelse når det gjelder eiendomsgrensen trolig ikke hatt noen betydning for vurderingen av dispensasjonssaken, da det mest sannsynlige utfallet er at Olafsens grense i henhold til målebrevet er korrekt.
3. Rådmannen har vurdert at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, noe som er begrunnet i saken.
4. Nilsens basseng er ca. 4,1 meter fra det matrikkelførte grensen (som sannsynligvis er feil), Avstanden fra bassenget til grensen i henhold til Olafsens målebrev er ca. 3,5 meter (innmålt 15.08.2018).
5. Denne typen leegger som er 1,8 meter høye er ikke er uvanlig å bruke, bl. a. fordi det blir referert til denne høyden i lovteksten. Unntak fra søknadsplikt gjelder 1,80 meter fra bakkenivå. Når disse plasseres på en terrasse 70 ca. over bakken, blir høyden 70 cm høyere. Planutvalget har gitt dispensasjon slik disse er bygd/plassert.
6. Dette har lite for seg, da tiltaket er oppført for en god stund siden.

Kommentarer til merknad til klage

- Søknad om dispensasjon datert 14.02.2018 var ikke nabovarslet, som loven krever. I henhold til dato for når dispensasjonssøknad ble nabovarslet, er klagen rettidig innkommet.
- Det er slått fast at tiltaket er søknadspliktig, men dersom terrassen hadde vært senket noe (eller bakken hevet) kunne det vært oppført/endret uten søknad.

Rådmannen kan ikke se at klager kommer med argumenter eller nye momenter som gir grunnlag for å endre vurderingene i saken.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift – vedtak om dispensasjon i planutvalget 13.06.2018
- 2 Klage på vedtak om innvilgelse av dispensasjon – Harald Olafsen

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 29.08.2018

Behandling:

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget tar ikke klage fra advokatfirmaet Helberg på vedtak om å gi dispensasjon for oppføring av veranda og leegger på gnr. 68, bnr. 204 til følge. Det har ikke framkommet vesentlige opplysninger i saken som ikke var kjent ved behandling av søknad om dispensasjon.