

Ørland kommune
Postboks 401

7130 Brekstad

Deres ref.:

Vår ref.: 551

23. august 2019

Merknader til nabovarsel - 5015/68/204

Det vises til innsendt nabovarsel fra Håvar Nilsen 26. juli 2019, og Harald Olafsen sin initielle tilbakemelding datert 2. august 2019.

Saken har nå pågått siden 2015, og faktum i saken er det samme som for 4 år siden. Nilsen har bygget flere ulovlige tiltak, og søkt om godkjenning i ettertid. Argumentene er gjennomgående og ikke endrede. Hans argument om at fordelene er større enn ulempene ble avvist av fylkesmannen og ikke tilstrekkelig grunnlag for å godkjenne tiltaket slik Ørland kommune gjorde i første omgang.

Plan- og bygningsloven § 29-4 gir klart utgangspunkt at byggverkets plassering, herunder høydeplasing, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen har også en særlig plikt til at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.

Avstanden til nabogrensen i området er ikke omregulert og avstanden er satt til å være 4 m. Olafsen godtar ikke at byggingen blir gjennomført nærmere enn 4 m fra den nylige fastsatte eiendomsgrensen.

Ørland kommune bør i denne saken være tydelige på at kommunen ikke aksepterer en kultur hvor innbyggere oppfører tiltak i strid med lovverket og gis godkjenning i etterkant.

Kommunen har anledning til å gi dispensjon dersom fordelen ved å gi dispensjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. pbl §§ 19-2 (2) og 19-4.

Byggesøknaden skal inneholde opplysninger om tiltaket som er avhengig av dispensjon, og det skal fra ansvarlig søker redegjøres for hvilke bestemmelser det søkes dispensjon fra. Søknaden skal begrunnes og det skal anføres spesifiserte, klare og relevante hensyn jf. pbl. § 19-1.

Nilsen har levert inn to separate søknader, en som gjelder terrasse mot sør/inngangsparti og en som gjelder for terrasse/platting mot vest. Begge tiltakene er søknadspliktige etter pbl. § 20-1 (1).

I begge søknader er det søkt dispensjon fra pbl. § 29-4, begrunnelsen som er oppgitt er at søker mener han ikke kan se at 4 meters regelen blir vesentlig tilsidesatt. De hensyn som søker anfører anses hverken som klare eller relevante. Argumentene som benyttes er basert på fordeler som søker har, han har ikke kommet med noen relevante fordeler. Tiltakene som er omsøkt har høye levegger, tomten anses å være maksimalt utnyttet, «borgene» som er bygget rundt jacuzzien bryter med byggekulturen i området og oppleves som massiv og dominerende. Olafsen har kveldssolen og egen veranda på området hvor platting med jacuzzi er bygget og det er mye av grunnen til at Olafsen ikke har kunnet benytte området i den grad som han ønsker. Oppføringen medfører en redusert utnyttelse av egen eiendom for Olafsen.

Når det gjelder tiltaket om terrasse mot sør/øst inngangsparti benyttes argumentasjon kun for egen vinning, søkers argument «*Ser da ikke at ca. 0,5 m. skal gjøre noen forskjell for andre enn meg, da jeg har 1 soveromsvindu akkurat der, så hvis veggen flyttes inn til den lovlige grense 4m. ødelegger det for rømningsvei fra soverommet ved at veggen kommer midt i vinduet, og at vi mister kaffekroken jeg bruker på morgenen når solen er der*». Dette er forhold som søker burde tatt med i vurderingen før han bygget en ulovlig terrasse. Det er heller ikke en fordel som er klart større enn ulempen.

Olafsen mener at hensynet bak bestemmelsen om 4 meter avstand fra nabogrensen (pbl. § 29-4) blir vesentlig tilsidesatt, både med tanke på brannsikkerhet, lys, utsikt/utsyn, trafikkikkerhet og estetisk utforming av omgivelsene.

At terrassen/inngangspartiet er bygget så nærme veien gjør at veien frem til boligen blir svært smal og dette skaper utfordringer og farlige situasjoner, noe som er et argument for at tiltaket må trekkes lengre bort fra veien.

Den eneste som vil ha fordel av disse tiltakene er søker, Ørland kommune vil med å gi dispensjon skape presedens med at det vil lønne seg å oppføre tiltak uten søknad for så senere argumentere med at det vil være en økonomisk belastning å rette feilene. I et tettbebygde strøk med små tomter bør det i større grad tas hensyn til naboers bemerkninger til tiltak som oppføres, tiltak vil i større grad påvirke naboer her enn i områder med mer avstand mellom husene. Prosessen og den lange behandlingstiden, samt konflikten som har pågått over lang tid skaper en belastning for Olafsen som oppleves som helt unødvendig når man har et klart regelverk å forholde seg til.



De omsøkte tiltak påklages med overstående begrunnelse og klager anfører at det ikke er grunnlag for å gi dispensjon basert på innholdet i de innsendte søknader.

Med hilsen

Line Anett Gillebo

Line Anett Gillebo

advokat

gillebo@helberg.biz

tlf. 474 51 881