



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA PBL§ 29-4 OG VEGLOVEN §29 FOR PLASSERING AV VERANDA SOM TILBYGG TIL BOLIG PÅ 5015/68/204

Rådmannens innstilling

Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningsloven (pbl) § 29-4 for plassering av veranda/inngangsparti nærmere enn 4 meter fra nabogrense mot gnr. 68 bnr. 205 avvises. Forholdet har vært til klagebehandling hos Fylkesmannen i Trøndelag og klagebehandling av 03.11.2017 stadfestet Ørland kommune sitt vedtak om avslag på dispensasjon fra pbl § 29-4. Det har ikke kommet noe nye forhold som tilsier at vedtak bør endres.

I henhold til Vegloven § 29 innvilges dispensasjon for plassering av veranda/inngangsparti på gnr. 68 bnr. 205 med en avstand på inntil 0,2 meter fra tomtengrense veg på gnr. 68 bnr. 112.

Begrunnelse: Vegens asfalt skal flyttes slik at avstanden til vegbanen økes fra 68/204 og vegen er en mindre trafikkert veg. Alle boligene langs tilsvarende stikkveger i området ligger nær vegen.

Sakens bakgrunn og innhold

Håvar Ø. Nilsen (eier av gnr. 68 bnr. 204) søker i brev av 25.07.2019, mottatt 05.08.2019, om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 for plassering av veranda/inngangsparti nærmere enn 4 meter fra nabogrense mot gnr. 68 bnr. 205 og dispensasjon fra Vegloven § 29 for plassering av veranda/inngangsparti inntil 0,2 meter fra veg.

Forholdet til avstand til nabogrense og dispensasjon fra pbl § 29-4 har tidligere vært under klagebehandling til Fylkesmannen i Trøndelag. Klagebehandling av 03.11.2017:

Vedtak:

Ørland kommunes vedtak av 29.06.2017 (17/77) stadfestes hva gjelder avslag på søknad om dispensasjon fra § 29-4.

Ørland kommunes vedtak av 29.06.2017 (17/77) oppheves hva gjelder pålegg om retting.

Klagen har delvis ført fram.

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

I klagenbehandlingen kom det fram at det må søkes om dispensasjon fra veglova § 29 annet ledd «for gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter (anten vegen er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg)» ettersom det ikke er vist byggegrense i reguleringsplanen. Hele verandaen kommer innenfor 15 fra midtlinje i gangvegen.

Det var uenighet om hvor tomtegrensen mellom søker og nabo var. Denne ble fastsatt gjennom jordskifte våren 2019 (grense fastsatt 22.03.2019). Ny grense gjør at cirka 0,5 meter av verandaen er nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense.

Søknad om dispensasjon fra Håvar Ø. Nilsen

Denne dispensasjonen gjelder for terrasse/inngangsparti med levegg o gelender på huset fremre side mot sør/øst. Det søkes herved om dispensasjon fra:

§29-4 vedr. Avstand til nabogrense.

kan ikke se at 4 meters regelen blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Da boligen min har samme avstand til grensen det søkes fra mot sør/grenser til Harald Olafsen. Hva angår 4 m. regelen er brann en vesentlig årsak, og da blir ikke denne vesentlig da boligen min ligger nærmere huset til Harald enn terrassen. Harald har 2,5 m. fra huset til grensen, jeg har 3 m. fra huset til grense. Så kan ikke terrassen utenfor gjøre noe forskjell på dette, verken mot Harald eller dalebakken tomten som er ubebodd.

Inn/utsynet mot Harald er skjermet med en passende levegg som går ca i linje jamt ut fra husveggen med en åpen del med spiller i toppen, så når vi sitter så ser ikke vi den veien, men de har mulighet til å se over den tette delen på leveggen hvis ønskelig.

Ser da ikke at ca 0,5 m. skal gjøre noen forskjell for andre enn meg, da jeg har 1 soveroms vindu akkurat der, så hvis veggen skal flyttes inn til lovlig grense 4m. ødelegger det for rømningsvei fra soverommet ved at veggen kommer mist i vinduet, og at vi mister kaffekroken jeg bruker på morgenen når solen er der. Så er terrassen så liten i seg selv at den må være så stor hvis det skal være plass til en sofagruppe der.

Det må vektlegges at jeg har en liten tomt på 332,8 kvm så må utnytte arealet der jeg kan, når det sier seg selv at mulighetene ikke er store med en slik tomt. og dette er ikke noe naturlig vi å se fra Harald sitt hus, det må også vektlegges at han som klager på dette ikke har dette området som uteoppholdsareal, da han har sine ute områder og sitte grupper mot vest og sør/øst på sin tomt.

Den andre siden grenser mot gang/sykkel vei i øst, men kommer da også innenfor 4 m. mot dalebakken tomten som er på andre siden av gang/sykkelvei. Denne tomten er i dag ubebodd å brukt som hage av Harald Olafsen, så ser ikke noe grunnlag for at det skal være til noen sjenanse for bruken av den tomten, eller noen av naboene sine tomter i forhold til oppholdsplasser, vær, sol, inn/utsyn og lysforhold. Når den tenker på at det er ca 0,2 m inn mot huset mitt som skiller på at den er lovlig fra dalebakken tomten/hagen til Harald.

Vegloven §29 søkes om at terrassen får stå nærmere enn 15 m. fra gang/sykkelvei da dette ikke er mulig i dette tilfellet.

Så søkes det om at den får stå ca 0,2 m. fra gang/sykkel vei. Snakket også med kommunen om at veien er regulert ut uten at vi er opplyst på annen måte om dette, men at det blir ny asfalt etter graving i sommer, og veien blir flyttet dit den skal være mot dalebakken tomten. Så regner da med det går greit da kommunen har gitt samtykke til dette tidligere, både for terrassen og at ikke er noen problem for trafikken som er der verken for brøyting eller noe annet.

Jeg har kone, Hund og barn som er på vei, så trenger plassen sammen med de og øvrig familie og venner.

Så ber jeg om at det vektlegges at dette har vært en sak i mange år, så terrassen har stått i mange år uten problemer. Og all den jobben og kostnaden som er med å rive og bygge den

opp igjen, spesielt etter at den har vært godkjent så mange ganger fra før. Så må spesielt fordelene ved at den får stå være mye større enn at den flyttes noen cm.

Nabovarsel ble sendt ut til naboene. Det kom en merknad av 23.08.2019 fra advokatfirmaet Helberg på vegne av Harald Olafsen (eier av gnr. 68 bnr. 205). Denne merknaden gjelder også dispensasjon på terrasse/platting mot vest. Da kommunen ikke hadde mottatt noen kommentar fra tiltakshaver på merknaden ble den etterspurt. Tiltakshaver hadde ikke fått merknaden fra naboene.

Merknad fra nabo på gnr. 68 bnr. 205 (tatt ut del som berører terrasse mot vest)

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 friskt 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 dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon 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 dispensasjon, og det skal fra ansvarlig søker redegjøres for hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon 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 dispensasjon 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.

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 vegg flyttes inn til den lovlige grense 4m. ødelegger det for rømningsvei fra soverommet ved at vegg 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.

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.

Tiltakshav gav kommentar på merknadene i brev mottatt 21.09.2019:

Svaret omfatter begge dispensasjonene ettersom merknaden omfattet begge dispensasjonene. Tiltakshaver kommentere historikken og forholdet til brannfare, lys, utsikt/utsyn, trafikk sikkerhet og estetisk utforming av omgivelsene.

Tiltakshaver ser ingen grunn til å endre på søknadene slik de er omsøkt.

Administrasjonens vurdering

Forholdet til pbl 29-4:

Tiltakshaver søker på nytt om dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av veranda nærmere enn 4 meter fra felles grense. Omstridt grense er nå fastsatt og den del av veranda som er nærmere er cirka 0,5 meter. Fylkesmannen har i sin klagebehandling fastsatt at kommunens vedtak om avslag på pbl § 29-4 for plassering av veranda nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense er fattet på riktig grunnlag og har stadfestet dette vedtaket. Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages. Hvis kommunens vedtak skal endres må det ha kommet opp nye vesentlige opplysninger/forhold som ikke var kjent tidligere.

Tomtegrense er nå fastsatt og kjent. Ny grense er innenfor det som var antatt tidligere og en kan ikke se at det kvalifiserer til en ny behandling av forholdet.

Søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av veranda nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense mot gnr. 68 bnr. 205 må da avvises.

Forholdet til Veglovens § 29 og gangveg:

Fylkesmannen har i sin behandling kommet fram til at verandaen krever dispensasjon fra veglova § 29 fordi den kommer for nært kommunal gangveg. Reguleringsplanen for området viser ikke noen byggegrense denne gangvegen. Det er vist byggegrense for «hovedveien» og i den opprinnelige planen var tanken at veien til som går til boligene skulle være gangvei og være begrenset bruk som bilvei. Det er årsaken til at boligene ligger ganske tett opp mot vegen og at inngangsparti (trapp) er plassert tett inntil veibanen.

Når den gamle planen ble innlemmet i reguleringsplan for Brekstad sentrum i 2000 ble den regulerte gangveien utvidet fra 3,5 meter til 4,0 meter som alle stikkveier. Veien som står på

Ørland kommune (eiendommen) er 3,5 meter bred, altså grunn ble ikke ervervet i samsvar med reguleringsplanen. Intensjonen var antagelig ikke å ha en veg på 4,0 meter for denne strekningen. Det er lagt asfalt på søkers eiendom og søker opplyser at når ny asfalt skal legges blir veien flyttet mot den andre siden (det er cirka 1 meter av kommunal grunn som ikke er asfaltert der) slik at vegbanen (asfalt) ikke blir på hans eiendom.

Med dette tatt i betraktning er det forsvarlig å innvilge dispensasjon fra Vegloven § 29 for plassering av veranda og trapp 0,2 meter fra tomtegrense mot veien. Det legges også vekt på at dette forholdet gjelder flere i planområdet. Ved en revidering av planen må byggegrensen innlemmes i planen.

Vedlegg:

- 1 Svar merknader til nabovarsel mottatt 16.09.2019
- 2 Klagebehandling - klage på klageinstans - Oppføring av veranda - Nilsen Håvard Ø.
- 3 Situasjonsplan inngangsparti