

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

KLAGE PÅ DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR SKOLEOMRÅDET PÅ STORFOSNA FOR MIDLERTIDIG PLASSERING AV CAMPINGVOGNER PÅ 160/113

Rådmannens innstilling

Klage av 06.11.2019 på dispensasjon fra reguleringsplan for Skoleområdet på Storfosna fra Vigdis Margareth Skaget tas til følge.

Delegert vedtak nr. 19/186 av 23.10.2019 (gamle Ørland) endres og gis nye punkt:

4. Det tillatelse utplassert 5 campingvogner samlet på område vist med plass for 4 campingvogner i situasjonsplan av 05.05.2019. Området kan utvides med 15 meter.
5. Det gis midlertidig dispensasjon for plassering av eksisterende campingvogn som vist på situasjonsplan av 05.05.2019 til 1. august 2020.

Sakens bakgrunn og innhold

Storfosna velforening søkte den 24.05.2019 om dispensasjon fra reguleringsplan for Skoleområdet på Storfosna for midlertidig plassering av campingvogner med spikertelt/platting på gnr. 160 bnr. 113.

Det ble søkt om plassering av maks 5 campingvogner for opptil 5 år. En vogn med spikertelt var allerede plassert på eiendommen, uten at dette var omsøkt. De fire andre plassene er i gruppe og utgjør et areal på 600 m² (60 m x 10 m). Det kom ingen merknader fra naboene gjennom nabovarslingen (to samtykket til tiltaket og en skrev NEI til samtykke).

Søknad om dispensasjon:

For å skaffe hårdt tiltrengte inntekter ønsker Storfosna Velforening å leie ut oppstillingsplass for max 5 campingvogner med platting/fortelt.

Vi har tegnet inn den plasseringen vi ser for oss på vedlagt situasjonskart. Det er tatt hensyn til at det skal være minst 8 meter avstand mellom spikerteltene. Det er også angitt biloppstillingsplass. Utkjøring til Nordlandsveien har Vegvesenet tidligere gitt tillatelse til i forbindelse med eventuelt tomtsalg som vi har sjekket ved en tidligere anledning.

Ingen av leietakerne vil få lengere kontraktperiode enn max 2 år.

Max størrelse på spikertelt: 15 m²

Max størrelse platting : 16 m² (?)

Vi har allerede leid ut en plass som angitt på situasjonskartet.

Det søkes derfor om midlertidig dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan begrenset til 5 år. Innen den tid tar vi sikte på å utarbeide en helhetlig plan for hvordan vi ønsker å benytte/utvikle eiendommen.

Dispensasjon ble innvilget 23.10.2019 i delegert vedtak nr. 19/186 (gamle Ørland). Campingvognene kunne stå til utgangen av 2021, hvis planarbeid ble startet før utgangen 2021 kunne de stå ut 2023.

Denne dispensasjonen ble påklaget i epost av 06.11.2019 fra Vigdis Margareth Skaget som er nabo på gnr. 160 bnr. 373.

Klage:

Jeg vil påklage at det ikke ble tatt hensyn til mitt nabovarsel for eiendom 60/373, der jeg sa nei om oppstilling av campingvogn, som jeg syns foringer min bolig. Kan akseptere at velforeningen, og eier av den flytter denne på baksiden av trerekka.

Da det var uklart om det hadde vært innlevert merknad til velforeningen som ikke hadde kommet med i søknaden ble det etterspurt om det hadde blitt gitt merknad til søknad om dispensasjon og om denne kunne i så fall ettersendes. Det ble også opplyst om at dispensasjonen var uansett påklaget av en som er part i saken og at den var innkommet innenfor klagefristen.

Velforeningen gav tilbakemelding i brev av 28.11.2019:

Det bekreftes at vi ikke mottak noen skriftlig merknad i forbindelse med nabovarsel. Klageren kvitterte for mottatt varsel og skrev NEI. Hun sa at hun selv skulle ta kontakt med kommunen i forbindelse med søknaden

-Det er derfor ingen grunn til å oppheve vedtaket med påfølgende ny behandling pga. saksbehandlingsfeil.

Vi kan dessverre ikke se at campingvognen med spikertelt som allerede er plassert kan være til sjenanse for naboen. Avstanden fra campingvognen til naboens eiendomsgrense er ca 100m og er plassert at den verken påvirker solforhold eller utsikt. At det allerede er plassert en campingvogn på området ble opplyst om i vår søknad av 06.05.2019. Dette bør derfor ikke ha betydning for klagen.

Eieren av campingvogna vil selv sende inn søknad om godkjenning av spikertelt i tråd med muntlig avtale med kommunen.

-Vi ser derfor ingen grunn til å endre søknaden og mener kommunen bør opprettholde det vedtaket som allerede er fattet i saken.

Epost fra Vigdis Skaget av 21.12.2019

Har vært i kontakt med A. Brasø og A.M Eide tidlig i vår 2019, under oppsetting av den omtalte campingvognen, der jeg hadde samtale pr tlf og sendte mail, Så det har vært merknader om dette forholdet siden tidlig i vår

Det er også prøvd å samtale med Velforeningen, uten at det er noe positivt, og endte opp i munnhuggeri.

Så det er gjort merknader i saken

Ønsker at denne omtalte vognen blir flyttet sammen med de andre vognene som det er søkt dispens for,

Etter samtale med eier av den omtalte vogna, påstår han at opsett av vogn og spikertelt, har han kontrakt med Storfosna velforening, men var ikke problem å ta ned dette, visst han fikk avslag,

Så jeg vil ha den oppsatte ulovlige vognen m/spikertelt i rekka med de vognene som det er søkt dispens for

Så er problemet løst, til beste for alle parter

Administrasjonens vurdering

Klagen har innkommet innenfor klagefristen på 3 uker og er rettidig. Klager er nabo til eiendommen og har partsinteresse i saken. Klagen skal da tas opp til behandling.

I forbindelse med søknad om dispensasjon kom det ikke inn noen merknader. Om det har vært noen misforståelse mellom velforeningen og nabo/klager om hvordan nabo skulle gi merknad til saken kan en ikke se bort kan ha skjedd. Klager anfører at tidligere kontakt med kommunen burde ha vært tatt hensyn til i behandlingen av saken. Administrasjonen kan ikke se at det er saksbehandlingsfeil at tidligere kommunikasjon mellom kommunen og klager ikke ble hensyntatt. Ved behandling av dispensasjon skal kommunen forholde seg til det som er omsøkt og eventuelle merknader som har kommet inn i forbindelse med nabovarsling av søknaden, ikke hva som har innkommet tidligere av spørsmål/merknader.

Klager har kommet med opplysninger i klagen som ikke var kjent på vedtakstidspunkt. Saken skal derfor vurderes på nytt.

Dette fordi at dispensasjon ikke kan/bør gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispensere fra blir vesentlig tilsidesatt og i tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper. Når det kommer inn merknader til en dispensasjon øker terskelen til å innvilge en dispensasjon.

Klager er ikke imot etablering av en midlertidig campingplass til 5 campingvogner, men ønsker en annen utforming av campingplassen. Slik at den campingvognen som er plassert for seg selv flyttes slik at det blir sammen med det planlagte feltet til 4 campingvogner. Den vil da bli mindre synlig for naboen ettersom den kommer bak en trerekke. Avstanden fra boligen til campingvognen blir da cirka 130 meter istedenfor cirka 110 meter.

Campingvogna som er plassert på eiendommen pr i dag, er plassert der uten tillatelse og søknaden om midlertidig campingplass skal behandles som om ikke den campingvognen står der. Det skal i saksbehandlingen ikke tas hensyn til at et tiltak er allerede (ulovlig) gjennomført.

Dispensasjonen skal ikke gis hvis bestemmelser det dispenseres fra eller lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Ordlyden i loven tilsier at terskelen for å gi dispensasjon skal være høy.

Når det kommer inn nabomerknader til en dispensasjon øker terskelen til å innvilge en dispensasjon ytterligere.

Det vises i all hovedsak til vurderingen av saken i delegert sak 19/186.

En endring av formålet fra offentlige bygninger (skole) til campingplass vil klart berøre naboen, selv om campingvognene vil stå over 100 meter unna naboen, og administrasjonen kan si seg enig med naboen at det er en klart fordel om campingvognene samles litt lenger bort fra eiendommen, spesielt når dette betyr at de blir mindre synlig for naboen.

For å gi plass til en ekstra campingvogn i rekka bør avsatt areal utvides med 15 meter slik at avsatt areal blir på 75 meter x 10 meter.

Administrasjonen mener at midlertidig dispensasjon kan opprettholdes men at det bør settes ytterlige vilkår som sikrer denne plasseringen.

Hvis ikke vogn er flyttet innen dispensasjonen har gått ut vil utplasseringen av campingvognen bli fulgt opp som et ulovlig tiltak med tilhørende sanksjoner. Oppføring av eventuelt spikertelt på den nye plasseringen må omsøkes ettersom oppført spikertelt til campingvognen er ikke omsøkt.

Vedlegg

- 1 Vedtak - Dispensasjon fra reguleringsplan for midlertidig plassering av campingvogn med spikertelt/platting på 5015/60/113 - Nordlandsveien 94
- 2 Situasjonsplan for campingplass
- 3 Oversiktskart
- 4 Storfosna skoleområde