Arkiv: 2020/4578-6
Dato: 15.09.2020
Saksbehandler: Mari Sørli

ØRLAND KOMMUNE

# SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| | Planutvalget | |

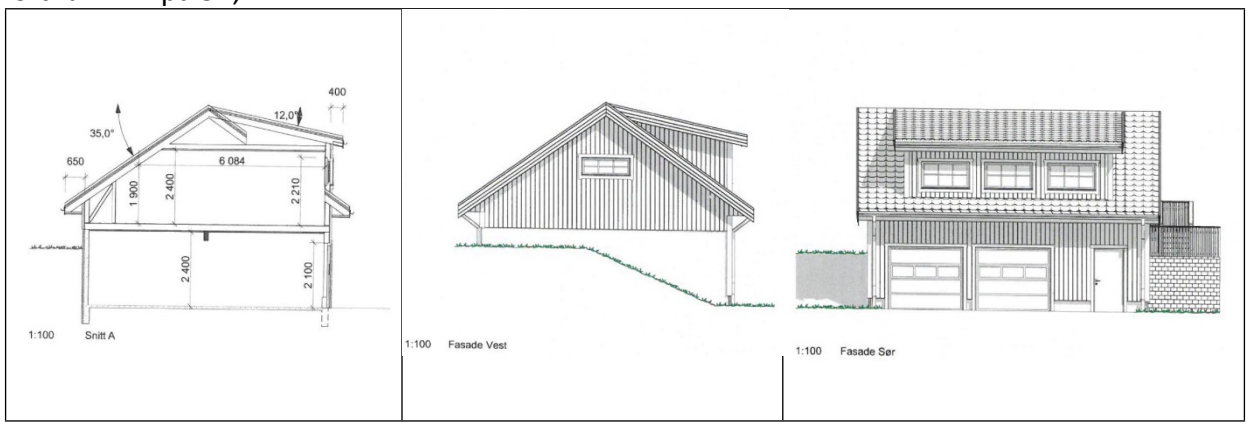
## DISPENSASJON FRA PBL. § 29-4 FOR PLASSERING AV GARASJE PÅ 181/177 - ESVIKVEIEN 10

**Kommunedirektørens innstilling**
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, avslår Ørland kommune ved planutvalget søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29 – 4, for oppføring av garasje på gnr. 181, bnr. 177.

Begrunnelse:
Dispensasjon vil medføre at hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd, blir vesentlig tilsidesatt. Tidligere behandling av garasje med samme grunnflate, mønehøyde og tilnærmet samme plassering er tillagt stor vekt.

**Sakens bakgrunn og innhold**
Fosenhus AS søkte den 20.08.2020, på vegne av Morten Jenssen og Linda Johansen, om tillatelse til oppføring av frittliggende garasje på boligeiendommen gnr. 181 bnr. 177 (181/177) i reguleringsplan for Røstadhaugan I. Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 for å plassere tiltaket nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Garasjen skal ifølge søknaden plasseres i hjørnet av tomten og vil komme nærmere enn 4 meter fra nabo på 181/176, 181/150 og 181/151. Nærmeste avstand er 0,8 meter. Tiltaket har oppgitt BYA på 72 m$^2$ og BRA på 127,3 m$^2$. Garasjedel i sokkel skal ha BRA 65,7 m$^2$ og bod på loft får BRA på 57,2 m$^2$.




Dispensasjonssøknaden

*Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i Plan og bygningsloven § 29-4 om plasseringen nærmere nabogrense enn 4 m. Plasseringen blir 0,8 – 1,0 m fra nabogrense for å oppnå nødvendig avstand til eksisterende bygning på egen eiendom. Avstanden vil gi tilstrekkelig rom for nødvendig vedlikehold av bygget. Det blir begrenset innsyn/utsyn fra vinduer mot aktuelle naboer, og tiltaket anses derfor ikke å være til større ulemper for sine omgivelser. Berørte naboer har tidligere gitt tillatelse til bygging inntil 0,5 m fra grense.*

Historikk

Tiltakshaver har tidligere søkt om å få sette opp en garasje med tilsvarende grunnflate og mønehøyde, men da med leilighet i loftsetasjen og 0,5 og 0,6 m fra nabogrense. Søknaden var oppe til behandling i planutvalget i gamle Ørland kommune i flere runder. Ved første behandling, 13.02.2019, innvilget planutvalget dispensasjon fra pbl. § 29 – 4. Nabo på 181/150 påklaget vedtaket i brev av 18.03.2019 og klagen ble tatt til følge i planutvalgets møte 15.05.2019. Det innebar at tidligere vedtak ble opphevet og det ble fattet nytt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra avstandskravet. Tiltakshaver påklaget så vedtak om avslag. Klagen fra tiltakshaver ble behandlet av planutvalget i møte den 18.09.2019, og ble ikke tatt til følge. Saken ble dermed sendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig klagebehandling. Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak om avslag. (vedlegg 5)

Berørte naboer og gjenboere er varslet og det er kommet inn en felles merknad fra naboene på 181/176, 181/150 og 181/151.

Nabomerknad: (vedlegg 2)

- Ny garasje er like stor som tidligere omsøkt garasje med leilighet.
- Mønehøyde på 2,4 m tilsvarer høyden på en enebolig.
- boden vil bli omgjort til leilighet:
  - Det er i søknaden krysset av for risikoklasse 4 som er brannsikkerhet på enebolig.
  - Det er gjort klart for tilkobling til vann og kloakk.
- Bygget blir for stort og voldsomt. Bygget vil forringe verdien av våre boliger, og medfører begrensninger for eventuelt senere ønske om utnyttelse av våre eiendommer.
- Fylkesmannen har tidligere stadfestet kommunens vedtak om avslag på garasje med tilsvarende størrelse og plassering.

Både ansvarlig søker og tiltakshaver har kommet med tilsvar til nabomerknaden. Ansvarlig søker har skrevet et omfattende tilsvar der de blant annet har beskrevet at det er oppført store garasjer med loft nært og i tomtegrense på flere eiendommer i nabolaget som kommunen har godkjent som en del av områdets karakter. Ansvarlig søker har anført at området er preget av godt utviklede eiendommer og at det må legges til grunn at tiltakshaver ikke skal behandles annerledes enn andre i området, men at de må ha de samme mulighetene til å utnytte sin eiendom. De har i den sammenheng hevdet at et avslag på dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29 – 4 for et bygg som føyer seg naturlig inn i eksisterende bebyggelse, vil utgjøre en vesentlig forskjellsbehandling. Ansvarlig søker har avvist at loftet skal benyttes til leilighet og har påpekt at en senere endring til leilighet vil betinge egen byggesøknad etter vanlige regler.

Tiltakshaver har i sitt tilsvar kommet med flere av de samme anførslene som nevnes i tilsvar fra ansvarlig søker. De har også avvist at loftet skal benyttes til leilighet og har påpekt at de vil ha

behov for bod i garasjen da de etter forrige avslag må se på muligheter for å etablere en boenhet i egen bolig. Samtidig har tiltakshaver anført at de ikke fratar naboene utsikt eller sol, samt at det vil være begrenset utsikt til deres eiendommer fra boden over garasjen. Videre er det trukket fram at naboene på 181/150 og 181/176 har utnyttet sine tomter, og at de har mindre bygg og gjerder plassert i og over tomtegrense mot tiltakshavers eiendom.
Vi viser til tilsvarene i sin helhet (vedlegg 3 og 4).

Ansvarlig søker har i herværende søknad vist til at naboene tidligere har gitt samtykke til en garasje med denne plasseringen.

**Administrasjonens vurdering**
På tross av at leilighet er tatt bort fra loftsetasjen og at vinduer mot nabo er tatt bort eller endret, er ny søknad såpass lik tidligere omsøkt garasje i størrelse, utforming og plassering at administrasjonen har vurdert om søknaden skulle avvises eller tas opp til behandling. Etter en vurdering har vi kommet fram til at endringene tilsier at søknaden bør tas opp til behandling. Samtidig er likheten med tidligere søknad så stor at vi mener at tidligere behandling må tillegges stor vekt.

Bygninger som har et areal på mer enn 50 $m^2$ skal ifølge plan- og bygningsloven § 29-4 plasseres minst fire meter fra nabogrense hvis ikke annet er bestemt i kommuneplan eller reguleringsplan. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere enn fire meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

Naboene har ikke gitt skriftlig samtykke og tiltaket skal plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter. Tillatelse til å oppføre garasje krever derfor at det med hjemmel i § 19-2 i plan- og bygningsloven gis dispensasjon fra avstandskravet i § 29-4 andre ledd. Søker har anført at naboene tidligere har skrevet under på samtykke. Disse naboerklæringene fra 2018 er vedlagt søknaden. Administrasjonen vil påpeke at tidligere samtykke er irrelevant i herværende behandling. Det er en ny søknad som behandles der naboene ikke har gitt samtykke, men levert merknader. Vedlagte naboerklæringer må ses bort ifra.

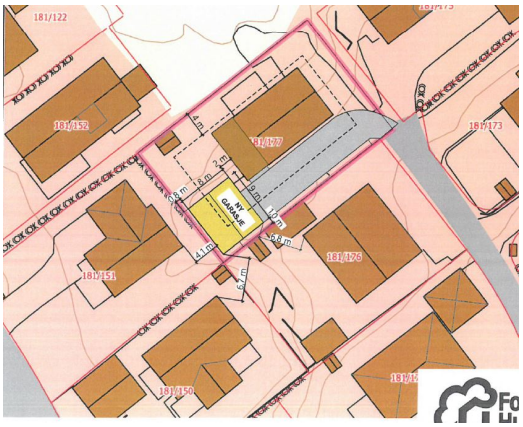
<u>Rettslig grunnlag for dispensasjon</u>
Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset; Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det ande vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter. Terskelen for å gi dispensasjoner skal være høy.

Når det gjelder dispensasjon fra krav til avstand i pbl. § 29-4 har Sivilombudsmannen i flere uttalelser gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de strenge vilkårene for dispensasjon. Dette er begrunnet med at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbyggers og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet.

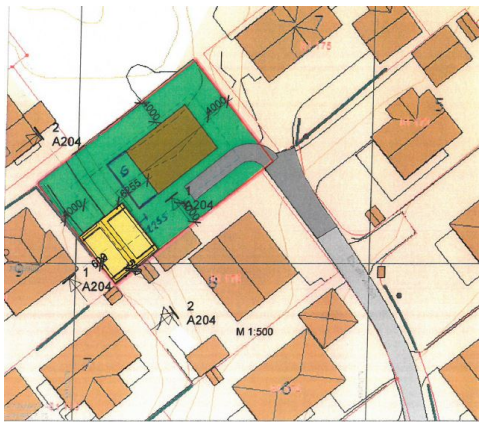
Dispensasjonsvurderingen

Hovedhensynet bak lovens avstandskrav på fire meter er brannvernhensyn. Videre skal avstandskravet ivareta nabohensyn, ved at det sikrer rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse. Det er på det rene at brannvernhensynet vil bli ivaretatt.

Omsøkt garasje har samme grunnflate og høyde, samt tilnærmet lik plassering, som tidligere behandlet garasje med leilighet. I endelig klagebehandling stadfestet Fylkesmannen i Trøndelag kommunes vedtak om avslag og de vurderte da at hensynene bak avstandskravet ikke ble ivaretatt på grunn av bygget størrelse.




*Ny situasjonsplan*




*Situasjonsplan fra tidligere byggesak*

Fylkesmannen mente at tiltaket fremstod som stort, og at det ville medføre en stor endring for naboene, samt at volumet på garasjen ville forsterker ulempene, påvirke følelsen av luftighet og åpenhet på naboeiendommene og gjøre eiendommene mer innesperret. På denne måten mente Fylkesmannen at hensynet bak bestemmelsen ble vesentlig tilsidesatt. Det var med andre ord ikke leiligheten i seg selv som tilsa at dispensasjon ikke kunne gis, men garasjens størrelse og plassering. Administrasjonen er av den klare oppfatning at tiltaket i herværende søknad er så likt tidligere omsøkt garasje i sin størrelse og plassering at tidligere behandling må tillegges stor vekt. Et vedtak fra Fylkesmannen i endelig klagebehandling bør kunne gi forutsigbarhet for berørte naboer. Administrasjonen mener derfor at det vil være urimelig å ikke vektlegge utfallet i tidligere søknadsprosess.

Ansvarlig søker og tiltakshaver har lagt vekt på at det er oppført flere store garasjer i nærområdet nært eller i tomtegrense, og at et avslag på søknad om dispensasjon vil utgjøre en vesentlig forskjellsbehandling. Det er riktig at det i området er flere eiendommer som har store garasjer med oppholdsrom eller bod på loft plasser nært tomtegrense. De samme argumentene ble imidlertid også anført i tiltakshavers klage på vedtak av 15.05.2019 om avslag på dispensasjon. I den forbindelse vil vi vise til administrasjonens og Fylkesmannens vurderinger ved behandling av tiltakshavers klage.

Administrasjonen (vedlegg 6):

> *Det er bare klare tilfeller av forskjellsbehandling med tanke på andre gitte dispensasjoner på samme tid for like forhold som kan gi rettskrav på dispensasjon. I dette konkrete tilfelle er det ikke like forhold på samme tid da de andre garasjene i området er mellom 10 og 30 år gamle, og forholdet til omgivelsene har ikke vært uavklart på samme vis.*

Fylkesmannen (vedlegg 5):

> *Vi kan heller ikke se at det i klagen er godtgjort at det foreligger usaklig forskjellsbehandling. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både faktisk og rettslig. Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger konkrete saker som er sammenlignbare med den foreliggende saken. Garasjene som det vises til i klagen, er oppført for 10 til 30 år siden og Fylkesmannen mener derfor at de ikke er relevant for denne saken. Det er følgelig ikke grunnlag for å slå fast at det foreligger usaklig forskjellsbehandling. Under enhver omstendighet kan det bare konstateres usaklig forskjellsbehandling der vilkårene for dispensasjon er vurdert å være oppfylt.*

Administrasjonen finner ikke at leiligheten utgjør en vesentlig forskjell med tanke på vurdering av spørsmålet om forskjellsbehandling, og mener stadig at det ikke foreligger usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjonen ikke innvilges.

At naboeiendommene har plassert mindre tiltak i eller over eiendomsgrense gir ikke tiltakshaver rettskrav på dispensasjon. Dersom tiltakshaver mener at disse tiltakene ikke er oppført i henhold til plan- og bygningsloven eller reguleringsplanen for området, bør de heller rette en egen «bekymringsmelding» til kommunen vedrørende disse tiltakene.

Avslutningsvis vil vi bemerke at vi behandler dispensasjoner fra avstandskravet i pbl. § 29-4 svært strengt, særlig i de tilfeller der naboer har merknader.

<u>Konklusjon:</u>
Administrasjonen mener at ny garasje er så lik tidligere omsøkt garasje i sin størrelse og plassering at Fylkesmannens vurdering i endelig klagebehandling (15.10.2019), der det er konkludert med det er ikke grunnlag for å innvilge dispensasjon som omsøkt, må tillegges stor vekt. Størrelse og plassering var den gang avgjørende for avslaget, ikke leiligheten.

Dispensasjon for oppføring av garasje vil medføre at hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd, blir «*vesentlig tilsidesatt*», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum, da garasjens størrelse og plassering vil påvirke opplevelsen luft og åpenhet på naboeiendommene. Vilkårene for dispensasjon er kumulative, som betyr at begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Administrasjonen har kommet til at det første vilkåret for å gi dispensasjon ikke er oppfylt, og det er følgelig ikke grunnlag for å vurdere om fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Med bakgrunn i overstående vurderinger anbefaler administrasjonen at planutvalget avslår søknad om dispensasjon.

Vedlegg

1 Kopi av byggesøknad for 181-177 Esvikveien 10

2 Klage på nabovarsel - 181/177
3 Søknad om tillatelse til tiltak - 181/177 - Tilsvar til merknader fra naboer
4 Kommentarer til klage på nabovarsel
5 Fylkesmannen i Trøndelag - Vedtak i klagesak - dispensasjon - 181.177
6 Særutskrift 18.09.2019 - Klage på endring av vedtak - Dispensasjon fra pbl § 29 - 4 for plassering av garasje med leilighet - 5015.81.177