

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FRA AVSTANDSKRAVET I PBL. § 29-4 FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ 167/36, ODINS VEI 5 PÅ BREKSTAD

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i pbl. § 19 – 2 innvilger Ørland kommune dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 for oppføring av garasje på eiendommen med gnr. 167, bnr. 36 nærmere eiendomsgrense mot gnr. 167, bnr. 30 enn fire meter.

Begrunnelse:

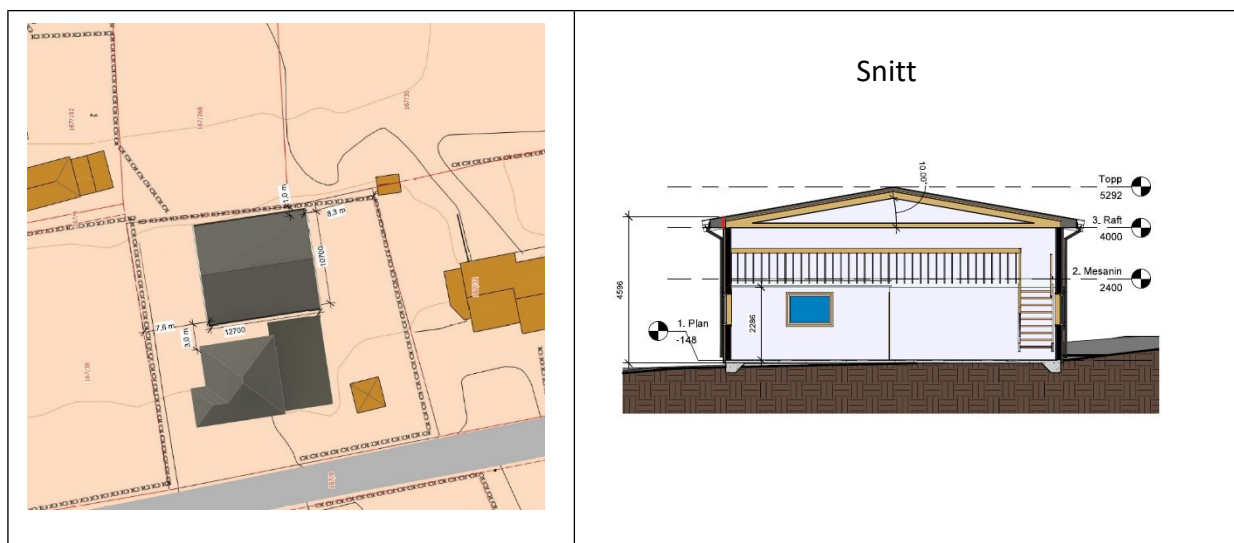
Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Brannvern hensyn vil bli ivarettatt og garasjens plassering vil ikke føre til vesentlige ulemper for 167/30. Den vil i svært liten grad påvirke sol- og utsiktsforhold eller opplevelse av rom og luft på denne eiendommen. Fordelene vil være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tillatelse til tiltak behandles administrativt

Sakens bakgrunn og innhold

Kenneth Svinsås søkte den 28.09.2020 om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 for å kunne oppføre en garasje med BYA på 135 m² på eiendommen med gnr. 167, bnr. 36 (167/36) nærmere enn fire meter fra nabogrense mot 167/30.



Garasjen oppføres også nærmere enn fire meter fra nabogrense mot 167/268. Kommunen har som hjemmelshaver underskrevet avstandserklæring der det gis samtykke til at garasjen kan oppføres én meter fra felles eiendomsgrænse, med vilkår om brannteknisk utførelse.

Tiltaket med dispensasjonssøknad er nabovarslet på lovbestemt vis. Det er ikke kommet inn merknader til tiltaket, heller ikke fra noen av eierne i sameiet på 167/30. Svinsås har også vært i kontakt med styreleder for sameiet. I følge Svinsås ønsket ikke styret å signere på en avstandserklæring på grunn av en generell uenighet som ikke omhandler denne konkrete søknaden. Svinsås skal muntlig ha spurt om de kom til å klage på et eventuelt positivt vedtak, men fått til svar fra styreleder at hun ikke så for seg at noen kom til å klage.

Svinsås har tidligere søkt om, og fått avslag, på dispensasjon fra avstandskravet i § 29-4 for oppføring av en garasje. Den gang nærmere nabogrense mot 167/38 enn fire meter og der nabo hadde merknader. I ny søknad er garasjen flyttet 7,6 meter bort fra nabogrense mot 167/38, og mønet er senket fra 6,6 m til 5,29 m over ferdig planert terreng. Bolighuset på eiendommen har valmtak med 20 graders takvinkel og gesimshøyde på seks meter.

Planstatus:

Områdeplan for Brekstad sentrum (PlanID 1621201703) – Boligformål. Formålet med områdeplanen er å legge til rette for befolkningsvekst og fortetting av sentrum.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Fordelene ved å gi en dispensasjon skal være større enn ulempene. Såfremt at ingen naboer klager på vedtaket vil det ikke være annen ulempe enn at det kan skape presedens for senere saker. Fordelene ved at man gir dispensasjon er at man endrer ikke dagens situasjon og man slipper å etablere ny innkjøring til eiendommen, samt at man får utnyttet eiendommen fullt ut. Alle bygningsdeler som kommer nærmere enn fire meter fra naboeiendom eller bygg vil få Brannklasse EI30. eller høyere.

Administrasjonens vurdering

Rettslig grunnlag for dispensasjon:

Bygninger som har et areal på mer enn 50 m² 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.

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. 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.

Dispensasjonsvurdering:

Hovedhensynet bak lovens avstandskrav på fire meter er brannvern hensyn. Videre skal avstandskravet ivareta nabohensyn, ved at det sikrer rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom, samt en viss avstand mellom nabobebyggelse.

Administrasjonen behandler dispensasjoner fra avstandskravet strengt. I dette tilfellet er det kommunens eiendom 167/268 som er klart mest berørt av tiltaket. Den omsøkte garasjen som skal bygges en meter fra felles grense er stor og kan ha betydning for senere utvikling av denne eiendommen. Her har imidlertid kommunen som hjemmelshaver signert avstandserklæring med vilkår om brannteknisk utførelse. Administrasjonen har hatt som praksis at tiltak kan aksepteres nærmere nabogrense enn fire meter der naboen har gitt skriftlig samtykke i form av en avstandserklæring.

Garasjen plasseres samtidig mindre enn fire meter fra eiendomsgrensen mot sameiet 167/30 og det foreligger ikke avstandserklæring. Det er derfor søkt om dispensasjon fra pbl. § 29 – 4. Her er det en svært liten del av eiendommen (nordvestlig hjørne) som vil bli berørt av tiltaket. Garasjens plassering vil ikke føre til vesentlige ulemper for 167/30. Den vil i svært liten grad påvirke sol- og utsiktsforhold eller opplevelse av rom og luft på denne eiendommen. Det er opplyst i søknaden at brannvern hensyn (hovedhensynet bak bestemmelsen) vil bli ivarettatt ved at alle bygningsdeler nærmere enn fire meter fra naboeiendom eller bygg utføres med brannklasse EI30 eller mer.

En garasje er å betrakte som en bibygning med støttefunksjoner til hovedbygget den tilhører. I form og størrelse bør en garasje tilpasse og underordne seg bolighuset. Den omsøkte garasjen får et svært stort grunnareal, større enn bolighuset den tilhører. På tross av dette kan garasjen likevel vurderes som underordnet boligen fordi den har lavere mønehøyde, tilbaketrukket plassering på tomta og lavere detaljnivå.

På generelt grunnlag mener administrasjonen at kommunen bør være kritiske til store, private garasjer i sentrumsområdet på Brekstad som er et fortettingsområde. Oppføring av en privat garasje av denne størrelsen kan ikke sies å være i henhold til områdeplanens intensjon om fortetting med småhus i Brekstad sentrum. Et av målene med fortetting er økt befolkningstetthet, og den omsøkte garasjen bidrar ikke til det formålet. Garasjen er imidlertid ikke i strid med områdeplanen på noe annet vis.

Svinsås har forsøkt å komme administrasjonens råd i møte og har både moderert og flyttet garasjen. Svinsås har anført at dagens situasjon ikke vil endres. Til det vil vi replisere at en garasje av denne størrelsen helt klart medfører en stor endring fra dagens situasjon. Vi er imidlertid enige i Svinsås vurdering av at det er en klar fordel at adkomsten til eiendommen ikke endres. Vi har også vurdert det som en fordel for areal- og ressursdisponeringshensyn at en garasje av denne størrelsen ikke plasseres foran bolighuset eller tett mot veien.

Garasjen blir over 50 m² og plasseres tre meter fra bolighuset på egen eiendom. I henhold til TEK 17 må de deler av garasjen som er nærmere bolighuset enn åtte meter utføres med brannskille lik EI60. Dette vil bli stilt som vilkår i en eventuell tillatelse til tiltak.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i ovenstående vurdering har administrasjonen kommet fram til at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Samtidig mener vi at fordelene vil være større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ut i fra en vurdering av estetiske kvaliteter (pbl. § 29 – 2) mener vi at garasjen fortsatt er stor og noe dominerende med tanke på omgivelsene og områdeplanens intensjon om fortetting, men at den gjennom sin tilbaketrukne plassering, lavere mønehøyde og fattigere detaljering likevel kan vurderes som underordnet bolighuset. Administrasjonen er under noe tvil kommet fram til at garasjens størrelse og plassering kan aksepteres og at dispensasjon kan innvilges.

Vedlegg

- 1 søk 1 trinn 1
- 2 søk 1 trinn 2
- 3 søk 1 trinn 3
- 4 sit plan 1000 1
- 5 sit-tun plan 1
- 6 snitt XY 1
- 7 plan 1
- 8 fasade1
- 9 Signert erklæring om avstand - 167/268
- 10 epost fra Svinsås vedrørende nabovarsel til 167/30