

Agata Falkowska

Lerkeveien 11
7130 Brekstad

Deres ref.

Vår ref.
6244/2020/166/483/ARNNOR

Dato
17.03.2020

VEDTAK - OPPFØRING AV GARASJE SOM TILBYGG TIL BOLIG PÅ 166/483 - LERKEVEIEN 11

Saksområdet er delegert til rådmannen, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.:	2019/164	Tiltakshaver:	Agata Falkowska
Eiendom, gnr/bnr:	166,483	Søknadsdato:	29.10.2019
Vedtak nr.:	20/137	Komplett dato:	10.12.2019
Saksbehandler:	Arne Nordgård		

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 29.10.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Det søkes om tiltak uten ansvarsrett for oppføring av tilbygg til bolig bestående av garasje på eiendommen gnr. 166 bnr. 483 - BF4 i reguleringsplan for Hovde sør. Eksisterende bod på cirka 5,1 m² blir innlemmet/omgjort for å sette opp garasjedelen. Tilbygget (inkl. eksisterende bod) får BYA på 33,2 m² og BRA på 32 m². BYA på tomten øker med 28 m².

Tilbygget er plassert med 4 meters avstand fra felles tomtegrense mot gnr. 166 bnr. 482.

Det søkes om dispensasjon for tilbygget:

Jeg ønsker med dette å søke om dispensasjon fra vei og å bygge utenfor byggelinje. Garasjen vil oppføres som forlengelse av huset og være sammenbygd med eksisterende bod.

Avstand fra garasjen til veien er på 2 m på minimum målet. Avstand fra tomt 66/482 skal være 5m. Samtidig skal jeg sikre egen plass til å rygge bil på tomta, selv om veien er en blindvei og det er liten trafikk på den. Lengre inn i blindveien er det bare ett hus.

Grunnen til søknaden er at dette vil være den mest estetiske måten å plassere garasjen, og arealet blir utnyttet på den beste måten, huset beliggenhet på tomta tatt i betraktning.

Det kom inn merknad fra nabo på 166/482, mottatt 03.12.2019, Marius Ørslie og Cecilie Mostuen:

Det ser ut som garasjen ikke settes opp i henhold til reguleringsplanen.

Garasjen settes opp utenfor byggegrenser og avstand til vei.

I tillegg til det vil garasjen ta bort utsikt fra vår bolig. Noe som vil forringe boligens verdi.

Utkjøring fra vår eiendom vil skape en uoversiktlig trafikksituasjon både for biler, syklende og gående da naboens garasje kommer så nære veien.

Når vi kjøpte huset, sto det ikke noe i reguleringsplanen om at det ville komme opp noe som blokkerer utsikt fra vår eiendom.

Vi kan derfor ikke godta dette nabovarslet.

Vi ber om at garasjen blir satt opp i henhold til reguleringsplanen.

Kommentar fra tiltakshaver på innkommet merknad (av 10.12.2019):

1. «Det ser ut som garasjen ikke settes opp i henhold til reguleringsplan.»

«Garasjen settes opp utenfor byggegrense og avstand til vei.»

Svar:

For området gjelder «Planid 1621201203 Reguleringsplan for Hovde Sør gnr/bnr 66/44 m.fl.» hvor bestemmelser har følgende ord:

§4 PLASERING AV BEBYGGELSE

(...) Før garasjer med innkjøring parallelt med kjørevei skal minste avstand til vegkanten være minimum 2 meter. (...)

2. «Garasjen vil ta bort utsikt fra vår bolig. Noe som vil forringe boligens verdi»

«Når vi kjøpte huset, sto det ikke noe i reguleringsplan at det vil komme opp noe som blokkerer utsikt fra vår eiendom.»

Svar:

Tomtene på BF4 er ikke annonsert med garantert sjøutsikt som på BF12 (se vedlegg).

Når de kjøpt eiendom har jeg bodd i huset ca 2 måneder. Betyr det at jeg starter ikke å organisere dette område på tomte som har ca 12 m grense med 66/483 på framsiden av huset. Selv om jeg ikke får å bygge garasje, jeg kan sette opp gjerde, annet frittstående bod i henhold til avstander mellom husene eller plante trær. Da utsikten blir svært begrenset. Garasje vil ta bort bare 1/3 del av den (se vedlegg).

3. «Utkjøring fra vår eiendom vil skape uoversiktlig trafikksituasjon både for biler, syklende og gående da naboens garasje kommer så nære veien.»

Svar:

Avstand mellom nærmeste hjørne fra garasje til veien og utkjøring fra tomt 66/482 er på ca 15 meter. Det gir bra oversikt til utkjøring. Samtidig er dette en blindvei og det er lite trafikk, og det er kun en hus som bruker denne veien til å kjøre til eiedomen sin.

Planstatus:

Reguleringsplan for Hovde sør, Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling til naboer på 166/5, 166/484, 166/489 og 166/482. Det er levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket er plassert utenfor byggegrense fastsatt i reguleringsplan. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for å plassere tilbygget utenfor vist byggegrense. Byggegrense er vist med 6,0 meter og 11,4 meter fra tomtengrense mot veg (skrå byggegrense). Avstand fra tilbygget til naboen bolig i nord blir cirka 10,5 meter (6,5 meter + 4,0 meter)

Adkomst

Gir tiltaket gir ikke endret adkomst.

Vurdering:

Plassering på tomta

Det søkes om dispensasjon fra vist byggegrense i reguleringsplanen. Tiltakshavers omsøkte garasjedel kommer cirka 3,6 meter utenfor byggegrense mot vegen og den søndre delen (1,5 meter x 5,3 meter) kommer utenfor vist byggegrense mot sør. Nærmeste bygningsdel mot tomtengrense veg er vist med en avstand på 2,0 meter. Avstand fra tomtengrensen til asfaltkant er i overkant av 1 meter.

Tomtene er små i dette feltet og byggegrensen innskrenker tomtene ytterligere. God arealutnytting er derfor vesentlig for disse tomtene. Innenfor reguleringsplan har det blitt innvilget flere dispensasjoner fra vist byggegrense mot veg for sammenbygd garasje, ofte begrunnet med å få en mer kompakt bygningsmasse på tomten og dermed mer tilgjengelig areal rundt boligen. Dette argumentet gjelder også i denne saken. En frittliggende garasje kan plasseres utenfor byggegrensen, men blir da på bekostning av utearealet rundt boligen da det vil gå mer areal til blant annet kjøreveg fram til garasjen. Plassering 4 meter fra nabogrense i nord vil også gi noe bedre solforhold på den tomta i nord.

Nabo som har kommet med merknad fikk innvilget dispensasjon for boddelen av sin bolig ettersom den delen kom utenfor vist byggegrense i reguleringsplanen. Dette utgjorde cirka 1 meter.

Utsikt til nabo

Naboen har noe utsikt til sjøen (fjordgløtt) mellom bebyggelsen fra stuevindu som er sørvendt. Denne utsikten går i sin helhet over tiltakshavers eiendom som ikke er beplantet. En del av sjøutsikten er nå «sperrert» av en bolig i nabofeltet. Garasjen vil ta en del av den gjenværende utsikten, en dispensasjon fra byggegrense vil bidra i begrenset grad til dette, samtidig vil en men en del av utsikten fortsatt være igjen.

Å redusere garasjen slik at den ikke tar utsikt vil føre til at den får en bredde (3,5 meter) som vanskeliggjør funksjonen som en bilgarasje.

Forholdet til veg og trafiksikkerhet

Tilbygget kommer med det nærmeste 2 meter fra tomtengrense veg og den asfalterte vegen er cirka 1 meter fra tomtengrense. Kjørevegen er da cirka 3 meter fra tilbygget. Dette er en endeveg, med bare en bolig etter tiltakshaverens bolig. Snuplassen er regulert nærmere tiltakshaver, men er anlagt lengre sør. Vegen er ellers rett og oversiktlig. Tilbygget vil ikke hindre sikten vesentlig for naboene og det er den delen som er lengst fra nabo på 166/482 som er nærmest vegen. Det vil heller ikke være til hinder for sikten til snuplassen. I forhold til at det er en lavtrafikkert veg som er rett og oversiktlig vil ikke tilbygget være til hinder for sikt og trafiksikkerheten i området.

Dispensasjonsvurdering

For å kunne gi dispensasjon skal følgende vilkår være oppfylt: Lovens formålsbestemmelse og hensikten bak bestemmelsen det dispenseres fra skal ikke vesentlig tilsidesettes. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Tiltaket, oppføring av et tilbygg er av begrenset art og det er lett å få oversikt over konsekvensene av en dispensasjon. Det har derfor ingen hensikt å kreve en planendring i stedet for dispensasjon. Det er byggegrense mot sør og byggegrense mot vei som blir overskredet. Hensikten bak byggegrensen mot veg er å sikre trafiksikkerhet og vegvedlikehold. Trafiksikkerhet blir ivaretatt godt nok, selv om tilbygget blir plassert utenfor byggegrensen. Det er i denne vurderingen lagt vekt på at dette er en svært lite trafikkert endeveg, med bare en bolig etter tiltakshavers tomt og at vegen er rett og oversiktlig.

Hensikten bak tomtengrense mot sør er å styre plassering av bebyggelsen i feltet. Man ser at alle tomter på denne rekka har lignende byggegrense. Dette har sin bakgrunn i at tomtene er små, og hensikten med slike byggegrenser er da å sikre 'luft' mellom den tette bebyggelsen en fornuftig plassering av bebyggelsen sett i sin helhet. Utsikt kan være en del av disse vurderingen bak byggegrensen. Dette er likevel ikke beskrevet konkret i planbeskrivelsen. Plasseringen av tilbygget er begrunnet med å opprettholde 4 meter avstand fra nabogrensen i nord for å ikke ta solen fra denne tomten. Denne plasseringen betyr at det blir litt mindre 'luft' mot tomta i sør, men på grunn av at vegen her går på skrå vil ikke dette ha noe vesentlig betydning for den tomta. Utsikten fra nabo i nord blir noe berørt, men ikke vesentlig. Man har sett at disse litt spesielle byggegrenser i reguleringsplanen har ført til utfordringer med tanke på plassering av garasjer. Det er vurdert i flere tidligere saker at noe overskridelse av byggegrense kan være fornuftig med tanke på utnyttelse av tomtene i dette feltet. I denne saken vurderes det at dispensasjon vil tilsidesette noe av hensikten bak byggegrensene men ikke i vesentlig grad.

Fordelene med dispensasjonen er at tiltakshaver får utnytte tomta si på en bedre måte, noe som er særdeles viktig på slike små eneboligtomter. Plasseringen av garasjen lengre fra naboen i nord vil også gi bedre solforhold for denne naboen. Ulempene med dispensasjonen ligger i noe begrenset sjøutsikt fra nabohuset i nord. Det vurderes likevel at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

En helhetlig vurdering tilsier at dispensasjonen kan gis, her er det også lagt vakt på at det er gitt flere dispensasjoner for lignende forhold i samme feltet, inkludert nabotomta.

Vedtak:

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen gnr. 166 bnr. 483. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-3.

Ørland kommune gir innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Hovde sør for plassering av tilbygg som omsøkt utenfor vist byggegrense i reguleringsplanen. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelsen ovenfor.

Vedtaket er fattet med følgende vilkår:

1. Tilbygget plasseres minst 2,0 meter fra tomtengrense veg.
2. Ørland kommune tar ikke ansvar for eventuell skade på bygningsdeler til tilbygg plassert utenfor byggegrense som kan oppstå ved drift og vedlikehold av den kommunale vegen.

Generelle, lovbestemte vilkår:

1. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.
2. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.

Tilsyn:

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven kap. 25.

Toleranse for avvik:

Statens kartverk sin fagstandard «*Plassering og beliggenhetskontroll, Tillegg B, Toleranser*» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2 (Tettbygd/ utbyggingsområde).

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Arne Nordgård
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

Cecilie Mostuen

Marius K Vinge Ørsleie

Lerkeveien 9

Lerkeveien 9

7130 Brekstad

7130 Brekstad

