

Ørland kommune
Postboks 401

7129 Brekstad

Deres ref.:

Vår ref.: 551

14. januar 2020

Klage på vedtak - dispensasjon på gnr 168/204 i Ørland kommune

Det vises til vedtaket i deres referanse 16257/2019/1621/68/204/ARNNOR. Vedtaket er datert 18. desember 2019, men kom først frem til vårt kontor 6. januar 2020. Fra 24. desember til og med 3. januar er det jf. domstolloven § 140 rettsferie. Klagefristen er 3 uker og klagen er følgelig rettidig.

Saken har nå vært behandlet hos Ørland kommune og fylkesmannen ved flere anledninger. Faktum er ikke vesentlig endret og står i samme stilling som ved søknadstidspunktet i august 2015.

Det er i dispensasjonssøknaden ikke kommet frem nye momenter som ikke var kjent i saken fra tidligere, det foreligger ingen nye opplysninger i saken som tilsier at Ørland kommune skal kunne gi dispensasjon i saken.

Olafsen tar til etterretning og aksepterer avgjørelsen som gjelder inngangsparti. Det legges til grunn at Ørland kommune her vil følge opp at tiltaket blir revet etter siste beslutning.

Klagen på dispensasjon omhandler tiltaket i hagen mot sør. Avstanden fra Olafsen sin eiendom er den samme som for inngangsparti, altså 2,7 m. Nilsen fikk ikke innvilget dispensasjon for tiltaket i forkant av huset og man klarer ikke se at faktum er vesentlig forskjellig for de to omsøkte tiltak og at de står i vesentlig samme stilling.

Plan- og bygningsloven § 29-4 gir klart utgangspunkt at byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen så lenge tiltak ikke er unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5.

Olafsen mener at det ikke foreligger argumentasjon på at fordelene er klart større enn ulempene i den samlede vurderingen jf. pbl §§ 19-2 (2) og 19-4.

Søknaden om dispensasjon er ikke begrunnet og det er ikke klart anført spesifiserte, klare og relevante hensyn jf. pbl § 19-1 fra søker.

Det er søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4, begrunnelsen som er oppgitt er at søker på selvstendig grunnlag ikke kan se at 4 meters regelen blir vesentlig tilsidesatt. Argumentene er bygget opp på søkers fordeler av å la det ulovlig oppførte tiltaket bestå i den form som det er oppført.

Ørland kommune har i dispensasjonen vurdert følgende forhold:

Brannsikkerhet:

Oppføring av veranda medfører lav grad av spredning mot nabobebyggelsen. Levegg av omsøkt høyde blir som en vegg i flate mot naboen. Derimot gir den ikke samme effekt som en husvegg. Kommunen viser til at det er tillatt å sette opp levegg på 5 meter med en høyde på inntil 1,8 meter i nabogrensen uten at det må gjøres branntekniske tiltak. Kommunen vurderer at leveggen på 1,8 m som i tillegg er plassert oppå veranda ikke går på bekostning av fare for brannspredning.

Lys/sol:

Kommunen mener leveggen har en høyde på 2,5 meter fra bakken. Antagelsen medfører ikke riktighet. Høyden menes å være i overkant av 2,7 m, samt at Nilsen i tillegg har en paviljong oppført oppå veranda som gjør det ytterligere dominerende, nærmere 3 meter.

Bilag 1: Bilder fra eiendommen

Utsikt/innsyn:

Kommunen begrunner dispensasjonen med at Olafsen ikke har noen vinduer direkte mot veranda. Dette medfører ikke riktighet. Som man kan se av vedlagte bilder har Olafsen mistet tilnærmet alt utsyn fra sitt kjøkkenvindu. Veranda på baksiden av eiendommen til Olafsen kan ikke lengre benyttes da oppførte tiltak har sperret for all utsikt fra hagen. Dersom veranda hadde vært oppført på bakkeplan og ikke løftet vesentlig fra grunnen ville Olafsen kun måtte forholde seg til en levegg på 1,8 m, noe som er vesentlig bedre enn en levegg på 3 meters høyde.

Estetisk utforming av omgivelser:

Ørland kommune mener veranda hovedsakelig er oppført i et hjørne til boligen og del av veranda mot naboen følger husveggen som en forlengelse av denne. Ørland kommune mener den ikke er forholdsmessig stor i forhold til resten av boligen og ligger ikke høyt i terrenget.

Dersom kommunen hadde vært på befaring i område ville de sette av tiltaket bryter vesentlig med den øvrige estetiske utformingen i området. Det er ingen andre i nærområdet som har løftet grunnen og oppført tilsvarende tiltak. Det er tett mellom husene i området og tiltaket fortetter i stor grad og gjør at tiltaket oppleves som en «borg».

Ørland kommune har ikke vurdert at tiltaket er oppført svært nærme eiendomsgrensen uten godkjenning fra nabo, noe man etter loven ikke har anledning til før søknader og dispensasjoner eventuelt er innvilget av kommunen.

Ørland kommune har heller ikke tatt med reguleringsbestemmelser i området i sin vurdering. I reguleringsplanen for området under fellesbestemmelser pkt 1.2 *«Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader passe på at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng. Med byggesøknader skal følge situasjonsplan som foruten plassering av bygninger og nødvending biloppstilling også skal viser disponering av utearealene, tilknytning til vegsystem og fremtidig terrenghøyder på tomte».*

Olafsen mener at forholdet som er omsøkt blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon fra pbl § 29-4.

Det har fra Ørland kommune vært en uryddig prosess, og ved å gi dispensasjon legger man til grunn at det er akseptabelt å oppføre søknadspliktige tiltak uten formell godkjenning, selv om det går på bekostning av nabos livskvalitet.

Dispensasjonen påklages til fylkesmannen for endelig avgjørelse i saken.

Med hilsen


Line Anett Gillebo

advokat
gillebo@helberg.biz
tlf. 474 51 881