



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/46	Planutvalget - Ørland kommune	09.12.2019

DISPENSASJON FRA PBL § 29-4 OG VEGLOVEN § 29 FOR PLASSERING AV VERANDA MED LEVEGG PÅ VESTSIDEN AV BOLIG PÅ 5015/68/204

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av veranda og levegger (vestsiden av boligen) som omsøkt med en avstand på inntil 2,8 meter fra gnr. 68 bnr. 205.

Begrunnelse:

Forholdet det søkes om dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt ved at veranda med tilhørende installasjoner plasseres med en avstand på cirka 2,8 meter fra felles tomtegrense. Fare for brannspredning er liten, solforhold blir ikke redusert, lysforhold for naboens bolig blir ikke endret, tap av utsikt/utsyn er marginal og verandaen skiller seg ikke ut i forhold til en standard uteplass.

I henhold til vegloven § 29 innvilges dispensasjon for plassering av veranda med en avstand på inntil 1,3 meter fra tomtegrense veg på gnr. 68 bnr. 112.

Begrunnelse:

Plassering av verandaen er ikke til hinder for bruk av vegen som er lavt trafikkert. Eksisterende bebyggelse ligger fra før nær vegen.

Sakens bakgrunn og innhold

Håvar Ø. Nilsen (eier av gnr. 68 bnr. 204) søker i brev av 25.07.2019, mottatt 05.08.2019, om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 for plassering på vestsiden av sin egen bolig terrasse/platting med levegg nærmere enn 4 meter fra nabogrense mot gnr. 68 bnr. 205 og dispensasjon fra veglova § 29 for plassering av terrasse/platting med levegg inntil 1,3 meter fra veg.

Forholdet til avstand til nabogrense og dispensasjon fra pbl § 29-4 har vært under klagebehandling til Fylkesmannen i Trøndelag.

Vedtak av 31.01.2019:

Ørland kommunes vedtak av 13. juni 2018, i sak 18/26, hvor det med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra pbl § 29-4 vedr. avstand til nabogrense, og godkjenning av veranda med basseng/jacuzzi og levegger på gnr 68 bnr 204 som oppført, oppheves.

Konklusjonen til Fylkesmannen var:

Fylkesmannen har etter en gjennomgang av saken kommet til at Ørland kommunes vedtak av 13. juni 2018 er heftet med rettsanvendelsesfeil som medfører ugyldighet.

Begrunnelsen er mangelfull dispensasjonsvurderingen i forhold til pbl § 29-4. Det er heller ikke foretatt en dispensasjonsvurdering i forhold til avstandskrav i veglova § 29, dette representerer i seg selv en ugyldighetsgrunn da vedtaket godkjenner oppført terrasse. Vedtaket oppheves og returneres kommunen for ny behandling.

Tiltakshaver måtte da søke dispensasjon på nytt for tiltaket. I tillegg måtte det søkes om dispensasjon fra Veglova § 29 plassering av tiltaket nærmere enn 15 meter fra vegmidte.

Det var uenighet om hvor tomtegrensen mellom søker og nabo var. Denne ble fastsatt gjennom jordskifte våren 2019 (grense fastsatt 22.03.2019).

Avstand fra felles tomtegrense til veranda er cirka 2,8 meter, det vil si at cirka 1,2 meter av verandaen er nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense.

Søknad om dispensasjon fra tiltakshaver:

Etter at den forrige søknaden ble for mangelfull for fylkesmannen prøver jeg nå på nytt, selv om det er litt merkelig med tanke på at den ble godkjent SOM OPPFØRT! fra Kommunen og Rådmannen, samt Jurister som jobber med byggesaker i Trondheim.

Det søkes herved om dispensasjon fra:

§29-4 vedr. avstand til nabogrense:

kan ikke se at 4 meters regelen blir vesentlig tilsidesatt i denne saken, da boligen min har samme avstand, også den tidligere godkjente terrassen som denne er forlenget med, er godkjent fra den gamle grense.

For nå er også grensen fast bestemt så da har faktisk avstanden økt med ca 20 cm i forhold til når andre terrassen ble godkjent, så det er mindre enn 1 meter som skal til for at det er godkjent.

Så er vel avstands regelen med 4 meter en stor part pg. brann fare så det faller på sin egen urimelighet at det skal felle denne saken da boligen er nærmere en terrassen, og da har mye større sjanse for brann spredning fra der.

Så synes jeg også at det skal sies at jaquzien står plassert under 50 cm fra bakke nivået, og det er jo den som blir brukt i det området å da sitter vi nedi så det blir ikke ut/innsyn av det.

så det er bare terrassebordene som jeg har hevet rundt jaquzien for å få det jevnt og fint fra eksisterende terrasse som er for høyt (20 cm) i forhold til å få det godkjent som en platting.

Det må vektlegges av Nabo Harald Olafsen som klager ikke har dette området som uteoppholdsareal, da han har sitt mot vest og øst.

Og andre naboer ikke har noe problemer med terrassen med levegger.

Det er leit hvis et dårlig naboskap skal gå utover ett slikt hensyn, når vi bor i ett byggefelt, og spesielt til meg med veldig liten tomt på 332,8 kvm så ber jeg om at det vises skjønn for at jeg har lyst til å utnytte tomten.

jeg har vært imøtekommende med løsninger når det gjelder å ta hensyn til naboene ved å montere levegger så det skjærer for både lyd og inn/utsyn til andre og meg selv.

Så kan ikke se at dette skal være til sjenanse for noen av naboene, verken i forhold til vær, sol. Inn/utsyn og lysforhold. Da solen kommer fra sør til vest og ender mot nord så skjærer ikke solen fra noen.

Så har jeg, kone og Hund så kommer det barn i desember så trenger utearealet for samhold og lek med hund, barn og venner og øvrig familie.

Så når en ser på fordelene i forhold til noen cm som skal til for å få det godkjent, så er fordelene mye større enn ulempen, For å se i denne vegg i stedet for en annen vegg.

Veglova § 29 søkes om at terrasse får stå nærmere enn 15 meter fra gang-sykkelveg, og sier seg selv at det blir vanskelig uten, i ett slikt byggefelt, så søker om disp. på 1,3 m fra gang og sykkelvei.

Konklusjon: det er marginale avstander som gjør dette søknadspliktig, og som da igjen utløser dispensasjon, da er det helt klart større fordeler enn ulemper ved og godkjenne når forholdene er slik.

Venter på positivt svar nå etter mange godkjenninger og en så alt for lang sak, med mye tidsbruk både fra det offentlige og privat.

Nabovarsel ble sendt ut til naboene. Det kom en merknad av 23.08.2019 fra advokatfirmaet Helberg på vegne av Harald Olafsen (eier av gnr. 68 bnr. 205). Denne merknaden gjelder også dispensasjon på veranda/inngangsparti. Da kommunen ikke hadde mottatt noen kommentar fra tiltakshaver på merknaden ble den etterspurt. Tiltakshaver hadde ikke fått merknaden fra naboen.

*Merknad fra nabo på gnr. 68 bnr. 205 (tatt ut del som berører veranda/inngangsparti)
Det vises til innsendt nabovarsel fra Håvar Nilsen 26. juli 2019, og Harald Olafsen sin initielle tilbakemelding datert 2. august 2019.*

Saken har nå pågått siden 2015, og faktum i saken er det samme som for 4år siden. Nilsen har bygget flere ulovlige tiltak, og søkt om godkjenning i ettertid. Argumentene er gjennomgående og ikke endrede. Hans argument om at fordelene er større enn ulempene ble avvist av fylkesmannen og ikke tilstrekkelig grunnlag for å godkjenne tiltaket slik Ørland kommune gjorde i første omgang.

Plan- og bygningsloven § 29-4 gir klart utgangspunkt at byggverkets plassering, herunder høydeplasing, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen har også en særlig plikt til at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Avstanden til nabogrensen i området er ikke omregulert og avstanden er satt til å være 4 m. Olafsen godtar ikke at byggingen blir gjennomført nærmere enn 4 m fra den nylige fastsatte eiendomsgrensen.

Ørland kommune bør i denne saken være tydelige på at kommunen ikke aksepterer en kultur hvor innbyggere oppfører tiltak i strid med lovverket og gis godkjenning i etterkant. Kommunen har anledning til å gi dispensasjon dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. pbl §§ 19-2 (2) og 19-4.

Byggesøknaden skal inneholde opplysninger om tiltaket som er avhengig av dispensjon, og det skal fra ansvarlig søker redegjøres for hvilke bestemmelser det søkes dispensjon fra. Søknaden skal begrunnes og det skal anføres spesifiserte, klare og relevante hensyn jf. pbl. § 19-1.

Nilsen har levert inn to separate søknader, en som gjelder terrasse mot sør/inngangsparti og en som gjelder for terrasse/platting mot vest. Begge tiltakene er søknadspliktige etter pbl. § 20-1 (1).

I begge søknader er det søkt dispensjon fra pbl. § 29-4, begrunnelsen som er oppgitt er at søker mener han ikke kan se at 4 meters regelen blir vesentlig tilsidesatt. De hensyn som søker anfører anses hverken som klare eller relevante. Argumentene som benyttes er basert på fordeler som søker har, han har ikke kommet med noen relevante fordeler.

Tiltakene som er omsøkt har høye leegger, tomten anses å være maksimalt utnyttet, «borgen» som er bygget rundt jacuzzi bryter med byggekultur i området og oppleves som massiv og dominerende. Olafsen har kveldssolen og egen veranda på området hvor platting med jacuzzi er bygget og det er mye av grunnen til at Olafsen ikke har kunnet benytte området i den grad som han ønsker. Oppføringen medfører en redusert utnyttelse av egen eiendom for Olafsen.

Olafsen mener at hensynet bak bestemmelsen om 4 meter avstand fra nabogrensen (pbl. § 29-4) blir vesentlig tilsidesatt, både med tanke på brannsikkerhet, lys, utsikt/utsyn, trafiksikkerhet og estetisk utforming av omgivelsene.

Den eneste som vil ha fordel av disse tiltakene er søker, Ørland kommune vil med å gi dispensjon skape presedens med at det vil lønne seg å oppføre tiltak uten søknad for så senere argumentere med at det vil være en økonomisk belastning å rette feilene. I et tettbebygde strøk med små tomter bør det i større grad tas hensyn til naboers bemerkninger til tiltak som oppføres, tiltak vil i større grad påvirke naboer her enn i områder med mer avstand mellom husene. Prosessen og den lange behandlingstiden, samt konflikten som har pågått over lang tid skaper en belastning for Olafsen som oppleves som helt unødvendig når man har et klart regelverk å forholde seg til.

De omsøkte tiltak påklages med overstående begrunnelse og klager anfører at det ikke er grunnlag for å gi dispensjon basert på innholdet i de innsendte søknader.

Tiltakshav gav kommentar på merknadene i brev mottatt 21.09.2019:

Svaret omfatter begge dispensasjonene ettersom merknaden omfattet begge dispensasjonene. Tiltakshaver kommentere historikken og forholdet til brannfare, lys, utsikt/utsyn, trafiksikkerhet og estetisk utforming av omgivelsene.

Tiltakshaver ser ingen grunn til å endre på søknadene slik de er omsøkt.

Administrasjonens vurdering

Fylkesmannen i Trøndelag opphevet kommunens vedtak om dispensasjon da vedtaket var mangelfullt begrunnet og dette er en rettsanvendelsesfeil som medfører ugyldighet. Det kom ikke klart fram av søknaden hva det søktes dispensasjon fra og den var beskjedent begrunnet. Det var heller ikke foretatt noen dispensasjonsvurdering i forhold til avstandskrav i veglova § 29

Tiltakshaver søker nå om dispensasjon fra pbl § 29-4 og veglova § 29 for å få ha tillatelse til å ha veranda med leegger og tilhørende jacuzzi stående som det er bygd.

Pbl § 19-2 gir kommunen hjemmel til å kunne dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold til pbl.

Pbl § 19-2 andre ledd: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Begge disse vilkårene må være oppfylt for kunne gi dispensasjon.

Tiltakshaver anser at det er bare fordeler å innvilge dispensasjon og at eventuelle ulemper er kompensert (ved bruk av leegger) eller er marginale/ikke tilstede.

Nabo anser at det er bare ulemper ved å la verandaen stå og at hensynene til bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Forhold som påvirkes oppføring av tiltak nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense.

Brannsikkerhet:

Oppføring av veranda medfører lav grad av spredning mot nabobebyggelsen. Leegg av omsøkt høyde blir som en vegg i flate mot naboen. Derimot gir den ikke samme effekt som en husvegg, viser til blant annet at det er tillatt å sette opp leegg på 5 meter med en høyde på 1,8 meter helt inntil nabogrense uten at det gjøres branntekniske tiltak. Leeggen er 1,8 meter oppå verandaen og gir da omtrent tilsvarende effekt. Vurdere derfor at plassering av veranda og leegg til å ikke gå på bekostning av fare for brannspredning.

Lys/sol

Leeggen har en høyde på 2,5 meter fra bakken (0,7 meter + 1,8 meter) og får en effekt som en husvegg mot nabos bolig som er cirka 2,5 meter fra felles grense. Avstand til verandaen blir da cirka 5,3 meter. Nabo har ingen vinduer direkte mot leeggen og verandaen. Del av leeggen som er forbi naboen bolig kan reflektere lyset ved lav sol i sør vest, dette kan gi en sjenerende effekt hvis fargen på leeggen er lys og har høy glans. Tiltakshavers leegg er nord for nabo slik at den tar ikke noe sol.

Utsikt/utsyn

Nabo har ingen vinduer direkte mot verandaen, men det er vinduer på den østlige siden av nordsiden av boligen. Disse vender rett mot eksisterende bolig og utsynet mot tiltakshavers hage blir påvirket av verandaen og leeggen. Utsynet/utsikt mot naboens boliger blir også noe redusert da leeggen blokkere hindrer noe. Om dette er et vesentlig tap av utsyn og utsikt som bør vektlegges er litt problematisk å legge vekt på.

Vindu mot vest er høyt opp på husveggen og vinkelen blir omtrent 45 grader for å kunne se verandaen, utsynet der blir veldig begrenset påvirket av verandaen og dens leegg da høydeforskjellen blir ganske liten.

Naboens hageareal mot tiltakshavers veranda er en stripe cirka 2,5 meter, areal mot vest har bredde på cirka 4,5 meter og 6 meter. Naboens tomt har således også en liten hage ved boligen. Den «store» delen av hagen vender ikke mot tiltakshavers veranda. Den lille del blir påvirket av leeggens høyde og tar da utsikt/utsyn mot naboens hage, men en leegg på 1,8 meter ville ha gitt omtrent tilsvarende effekt.

Estetisk utforming av omgivelsene

Verandaen er hovedsakelig i et hjørne til boligen og del av veranda mot naboen følger husveggen som en forlengelse av denne. Mot vest er den cirka fra husveggen og går ut etter trappen med cirka 1,5 meter. Den er ikke forholdsmessig stor i forhold til resten av boligen og ligger i ikke høyt i terrenget. Leveggene har en standard høyde på 1,8 meter og er av en standard vanlig type.

Konklusjon

Nabo mener at tiltaket gir bare ulemper spesielt i forhold at verandaen med jacuzzi gir sjenanse og støy. Hva som er på en veranda/uteområde er noe som vanskelig kan la seg regulere. Grilling gir røyk og lukt, basseng plasking og roping fra barn/voksne, trampoline kan gi lyd og bråk, bare opphold på veranda med musikk og prating kan gi et uønsket lydnivå. Boligområdet har tett bebyggelse og hagene er små slik at avstanden mellom boligene er liten og uteoppholdsplassene blir da tett innpå hverandre.

Forholdet det søkes om dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt ved at veranda med tilhørende installasjoner plasseres med en avstand på cirka 2,8 meter fra felles tomtegrense. Fare for brannspredning er liten, solforhold blir ikke redusert, lysforhold for naboens bolig blir ikke endret, tap av utsikt/utsyn er marginal og verandaen skiller seg ikke ut i forhold til en standard uteplass.

Ulempen for naboen er potensialet for støy øker ved at det blir tilrettelagt en bedre uteplass for tiltakshaver som blir mer brukt. Det er vanskelig å vektlegge et potensielt irritasjonsmoment så mye at dispensasjon ikke kan gis.

Etter en samlet vurdering av saken kommer en fram til at forutsetningen for å gi dispensasjon er tilstede.

Hvis dispensasjon ikke gis må bygningsdeler som er nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense fjernes. Terrenget under og ved verandaen har blitt forsøkt hevet for å at terreng høyden da ble under 0,5 meter. Ved å fjerne verandaen og så fylle opp terrenget slik at høydeforskjellen blir mindre enn 0,5 meter blir ikke tiltaket søknadspliktig (det blir da en terrasse/platting). En levegg med høyde inntil 1,8 meter høyde fra terrenget kan også settes opp med 10 meters lengde 1 meter fra tomtegrensen uten at det blir søknadspliktig.

Sluttr resultatet kan bli det samme uansett om dispensasjon blir gitt eller ikke. Det blir bare en vurdering for hvor mye ressurser tiltakshaver ønsker å legg i det.

Forholdet til Veglovens § 29 og gangveg.

Fylkesmannen har i sin behandling kommet fram til at verandaen krever dispensasjon fra veglova § 29 fordi den kommer for nært kommunal gangveg. Reguleringsplanen for området viser ikke noen byggegrense for denne gangvegen. Det er vist byggegrense for «hovedveien» og i den opprinnelige planen var tanken at veien til som går til boligene skulle være gangvei og være veldig begrenset bruk som bilvei. Det er årsaken til at enkelte av boligene ligger ganske tett opp mot vegen med en avstand på cirka 2 – 2,5 meter til tomtegrense. Avstand til formåls grensen er cirka 1,5 – 2 meter. Garasje i nord ved innkjørsel til vegen ligger i omtrent tomtegrensen til vegen.

Når den gamle planen ble innlemmet i reguleringsplan for Brekstad sentrum i 2000 ble den regulerte gangveien utvidet fra 3,5 meter til 4,0 meter som alle stikkveier. Veien som står på Ørland kommune (eiendommen) er 3,5 meter bred, altså grunn ble ikke ervervet i samsvar

med reguleringsplanen. Intensjonen var antagelig ikke å ha en veg på 4,0 meter for denne strekningen.

Plassering av veranda med en avstand på 1,3 meter fra tomtegrense veg er ikke til hinder for bruk av vegen som er lav trafikkert da det er to boliger som har adkomst via denne vegen, det er en ubebygd boligtomt i enden av vegen som har mulighet til samme adkomst. Det legges også vekt på at bebyggelsen er nær vegen fra før. Ved revideringen av planen må byggegrense innlemmes i planen.

Vedlegg:

- 1 Svar merknader til nabovarsel mottatt 16.09.2019
- 2 Klagesaksbehandling - Klage på byggesak -
oppføring av terrasse og levegg - Ørland 68/204

Saksprotokoll i Planutvalget - Ørland kommune - 09.12.2019

Behandling:

Votering

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av veranda og levegger (vestsiden av boligen) som omsøkt med en avstand på inntil 2,8 meter fra gnr. 68 bnr. 205.

Begrunnelse:

Forholdet det søkes om dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt ved at veranda med tilhørende installasjoner plasseres med en avstand på cirka 2,8 meter fra felles tomtegrense. Fare for brannspredning er liten, solforhold blir ikke redusert, lysforhold for naboens bolig blir ikke endret, tap av utsikt/utsyn er marginal og verandaen skiller seg ikke ut i forhold til en standard uteplass.

I henhold til vegloven § 29 innvilges dispensasjon for plassering av veranda med en avstand på inntil 1,3 meter fra tomtegrense veg på gnr. 68 bnr. 112.

Begrunnelse:

Plassering av verandaen er ikke til hinder for bruk av vegen som er lavt trafikkert. Eksisterende bebyggelse ligger fra før nær vegen.