

Klage på Avslagsvedtak

Til Saksbehandler Mari Sørli.

Det klages herved på avslagsvedtak vedrørende saks nr.: 2019/2181,

vedtak nr.: 19/244, OPPFØRING AV GARASJE PÅ 5015/68/279 - PRESTEGÅRDSJORDET 4.

Datert 23.12.2019, kommune ref.: 16121/2019/5015/68/279/MARSOR

Det klages på følgende punkter:

1. kommunen brukte mer enn 3 uker på saksbehandlingen. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) sier:
 - a. § 21-7. Tidsfrister med særskilte virkninger «Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.»
 - b. Søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, ble mottatt av kommunen den 18.11.2019. Svar på tiltak ble mottatt av meg via altinn den 23.12.2019 (4 uker). Som følge av dette, ble forberedende tiltak iverksatt for klargjøring av garasjetomten da fristen på 3 uker hadde utløpt.
2. Det skrives i vedtaksbrevet «**mønehøyde på 5,5 m fra gjennomsnittlig terreng (kote 20,5). Øvrig bebyggelse i området er oppført i én etasje og mønehøyder på kote 19 – 20,5.**»
 - a. Faktisk målt høyde opp til mønet på boligen er 5,95m, dvs. et avvik på 45cm. Dette gjør at garasjen kun vil være 0,5m høyere enn boligen og ikke «**ca.1m**» som er skrevet i vurderingen. Det er 2 andre garasjer innen en radius på 100m som har tilsvarende høydeforskjell mellom bolig og garasje (Sirklet innpå vedlagt kart nr#1).
 - b. Innenfor den samme radiusen er det 8 boliger som er på 2 etasjer/loft etasje (Sirklet innpå vedlagt kart nr#2) og ca. 17 boliger med kun 1 etasje. Mener at det blir feil å si at «**Øvrig bebyggelse i området er oppført i én etasje**».
3. I vurderingen henvises det til: «**Plan – og bygningslovens § 29 – 2, visuelle kvaliteter, sier imidlertid at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.**»
 - a. Prestegårdsjordet boligfelt består av boliger som er oppført i 50,60 og 70 tallet. Feltet har som resultat av dette ganske stor spredning i visuelle kvaliteter / stilarter på bygningsmassen. Den omsøkte garasjen er plassert i en avstand fra boligen og på et stort åpent område som vil kunne gi inntrykk av å være en selvstendig bygning og i en stilart, som foruten garasjeport, vil blande seg godt inn i den øvrige bygningsmassen i boligfeltet.

4. Videre står det: **«Det er videre en uskreven regel at en garasje skal underordne seg og harmonere med bolighuset den tilhører.»**
- a. Det ble i innledende fase sendt inn tegninger til Avdelingsingeniør byggesak, med hensikt i å avdekke om endringer måtte gjøres. I denne prosessen kom også dette punktet opp, men ble korrigeret fra «skal underordne seg» til «bør underordne seg».
 - b. Jeg mener at en praksis med «uskrevne regler» ikke er forenelig med offentlig saksbehandling, og at disse gjør det vanskelig for utenforstående å forholde seg til.
 - c. Jeg spurte også om det fantes noen referanser (Lov, regel, Vedtak ol.) som det kunne henvises til. Noe som ikke ble fremskaffet.
 - d. Jeg mener også at en slik uskreven regel er til dels diskriminerende, da det kan virke som intensjonen er at vi som har gamle og små hus med stor eiendom skal være begrenset til å bygge små garasjer og således ikke skal ha de samme mulighetene som de som bygger hus i dag på mindre eiendommer.
5. I vurderingen skrives: **«Bygningens areal er betydelig større enn hva som kan betegnes som et normalt behov for garasje på en boligeiendom i et boligfelt. Den innehar med andre ord ikke gode visuelle kvaliteter i forhold til sin funksjon. Den omsøkte garasjen vil også få et bebygd areal som er 42,4 m² større enn bebygd areal for boligen den tilhører»**
- a. Jeg finner det betenkelig at det er kommunen som skal definere hva som er «normalt behov», uten å gjøre nærmere vurderinger. I mitt tilfelle er det nettopp fordi boligen er liten, at behovet for stor garasje er tilstede. Mao. grunnen til ønske om stor garasje, brukes som grunn for avslaget. Garasjen skal i tillegg til å huse 2 stk. biler, kunne utfylle mangelen på anvendelig plass i boligen til oppbevaring og lagring. Den skal også ivareta areal for å drive med hobbyvirksomhet som er plasskrevende (oppstilling og vedlikehold av veteranbil, diverse trearbeider osv.).
 - b. Det var nok sikkert «normalt behov» som var begrensende faktor for de garasjene som ble satt opp på 50,60 og 70 tallet også, og det er ikke mange av disse som i dag huser en bil eller ellers dekker behovet som er i moderne tid.
 - c. En større garasje er også et kosteffektivt avbøtende tiltak, i og med at det utsetter behovet på å bygge på boligen.
6. I vurderingen skrives: **«I bygningsrådets vedtak for tillatelse til oppføring av bolighuset stod det som følgende: der må holdes samme gesimshøyde og byggeflukt som med tomt nr. 11 (gnr. 68 bnr. 277). Det viser en klar intensjon om byggehøydene i det konkrete delområdet.»**
- a. Det ble i starten på 60 tallet bygget 5 stk. boliger av denne typen på prestegårdsjordet (Sirklet innpå vedlagt kart nr. #3). Disse boligene ble oppført på festet grunn og med finansiering i den Norske stats husbank, og fulgte de retningslinjer som ble satt som krav for å få innvilget dette. Jeg har etter samtale med byggherre og beboer av gnr. 68 bnr. 277 (min nabo) og gjennomgang av diverse husbank papirer fra den tiden, fått et ganske bestemt inntrykk av at det var i stor grad kravene som ble satt av husbanken som

- definerte dimensjoner og byggetekniske løsninger. Det var på denne tiden også ikke så mange hustyper å velge imellom, som man ville hatt i dag.
- b. Sett i sammenheng med at flere hus i samme område har 2 etasjer/ loftetasje (Sirklet innpå vedlagt kart nr#2) bygd i samme tidsperiode, så er ikke jeg så sikker på at det var det som var intensjonen til bygningsrådets vedtak den gang og stiller så spørsmål ved dette.
 - c. Nå er jo dette snart 60 år siden, og jeg håper i så måte at Ørland kommune ikke mener at man på prestegårdsjordet skal fortsette å bygge i 60 talls stil.
7. Avslutningsvis står det i vurderingen: **«Tiltakshaver ble gjort oppmerksom på de overnevnte kravene og ble rådet til å redusere garasjen i korrespondanse med administrasjonen før søknaden ble sendt til kommunen.»**
- a. Fredag den 5 apr. 2019 hadde jeg et uformelt møte med Avdelingsingeniør byggesak der det etter foregående kommunikasjon på e-post, ble fremlagt 3 alternative tegninger, hvor alle var redusert i størrelse i forhold til første utkast.
 - b. Etter en gjennomgang av alternativene, kom vi frem til en løsning som etter min forståelse var akseptabel. Det er dette alternativet som er grunnlaget i søknaden. På grunn av byggetekniske begrensinger og økonomiske besparelser er kun mindre endringer gjort i forhold til denne. Resultatet er en nesten ubetydelig, men ytterligere reduksjon i størrelse.

Andre merknader

- 1. Der er flere andre garasjer i samme området som også har loft (Sirklet innpå vedlagt kart nr#4) og er av betydelig størrelse. Dette er en indikasjon på at behovet i høyeste grad er tilstede.
- 2. Garasje som deles med nabo er kun 45 cm kortere enn boligen, dog har den litt lavere mønehøyde. Denne er i praksis delt i 4, med bod og garasje på hver side. Størrelsen på denne garasjen gjør at den kun egner seg for parkering av liten bil. Bod delen på min side benyttes i hovedsak som treningsrom, da den har VVS og varme.
- 3. Den gamle garasjen vil på sikt måtte fungere som uthus, da eksisterende uthus i fremtiden vil måtte vike for utvidelse av bolig.
- 4. Det brukes i tillegg i dag en teltgarasje på ca. 15m² for vinterlagring av utemøbler, griller, plenklipper osv. Denne kommer nok ikke til å vare særlig lenge, men er med på å synliggjøre mitt behov.
- 5. Ørland kommune har nylig oppgradert kunstgressbanen på Gryta, med flere spilleflater og ny belysning. Det er allerede registrert klager på den sterke belysningen og det kommer til å bli en økt benyttelse av tilbudet i fremtiden. Plassering og størrelse på garasjen vil komme til å bidra til å skjerme boligen for innsyn, lys og lyd forurensingen derifra. Garasjen vil også fungere på samme måte opp mot fellesarealet som tomten grenser til.

6. Oppsetting av garasje vil gi et bedre inntrykk av eiendommen, og som sådan bidra til et mer moderne helhetsinntrykk av hele byggefeltet. Den kommer også til å fylle opp det som kan ansees som et stort tomrom opp mot tilstøtende fellesområde.
7. Kommunen har ønsket en større fortetning i sentrum, reguleringsplanen for eiendommen er innebefattet med denne.
8. Ville vurderingene rundt helhet og visuelle kvaliteter bli annerledes hvis boligen bygges på før garasjen settes opp (argumenter om areal og mønehøyde vil da bortfalle)?
9. Er intensjonen at vi som har en gammel bolig som følger normen for størrelse på 60 tallet (Liten bolig) skal være begrenset til å bygge små garasjer i 2020, selv om vi har stor tomt! Må vi da også kjøpe små biler?? Gjennomsnittlig størrelse på biler har økt drastisk siden 60 tallet, likeså boliger og garasjer.
10. En observasjon: Det er ikke mange garasjer av eldre årgang i nabolaget som faktisk huser en bil. Disse blir for det meste brukt som bod. Dette sier også noe om behovet.

Endringer

Det ble tidlig i prosessen foreslått av Avdelingsingeniør byggesak å ta bort carport, ettersom det er den som gjør at garasjen blir større enn boligen. Da dette hovedsakelig er et kostnadseffektivt tilvalg (kost nytte) som det kan søkes om å sette opp i ettertid, ble det besluttet å allikevel ta den med. Da carporten ikke har noe primær funksjon vil jeg da hvis nødvendig ta bort denne og erstatte verandadør med tilsvarende vindu for å få ned areal trykket på bygningen. Byggets høyde ansees ikke som vesentlig høyere enn boligen (50cm) og andre garasjer og boliger på 2 etasjer/med loft og ønskes ikke redusert. Plasseringen vil ikke endres. Bygget vil da bli underordnet boligen i størrelse, men fortsatt dekke mitt behov som flerbruks garasje. Det vil da heller ikke skille seg betydelig ut fra andre boliger og garasjer i nabolaget, og som sådan oppfylle kravet i pbl. § 29-2 om at nye tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til sin funksjon og sine bygde omgivelser, eller reguleringsplanens bestemmelser pkt. 1.2 - ny bebyggelse skal harmonere med omgivende bebyggelse.

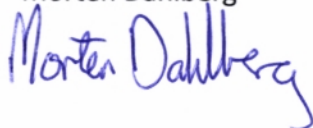
Konklusjon

Jeg er av den oppfatning av at denne søknadsprosessen har vært ryddig og oversiktlig fra første dag. Det ble innhentet og utvekslet nødvendig informasjon og de nødvendige forutsetninger for at søknaden skulle bli innvilget lå til grunne. Jeg er klar over at garasjens størrelse er kommunens ankepunkt, men som jeg har påpekt skal den dekke mer enn behovet for parkering av 2-3 biler.

Ber herved om at de punktene som er listet opp i denne klagen blir vurdert på nytt og at mine merknader blir tatt med i prosessen.

Hvis det etter ny vurdering fortsatt ikke finnes grunnlag for å innvilge søknaden, ber jeg om at det vurderes om garasjen kan settes opp uten carport.

Morten Dahlberg



Brekstad

03.01.2020