

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Motedato</i>
	Planutvalg	

Saksbehandler: Kristin Sørensen**Solfrid Nysæter og Bård Erik Simonsen - klage på avslag om oppføring av garasje 20/461****Vedlegg:**

1. Klage
2. Situasjonsskart
3. Tegning
4. Samlet saksfremstilling, avslag
5. Forvaltningspraksis, tomannsbolig og 2 garasjer

Sakens bakgrunn og innhold:

Søknad om dispensasjon for garasje på boligeiendom ble avslått av Planutvalget 29.02.2016 i sak 16/12. Vedtaket er påklaget av tiltakshaverne, se vedlegg nr. 1. Klagen er rettidig levert fra personer som er part i saken, og klagen skal realitetsbehandles.

Klagen:

I klagen stiller tiltakshaverne seg undrende til avslaget, og viser til naboer med garasjer opp mot 70 m² og den dispensasjon fra bestemmelse om mønehøyde som er gitt for tomannsbolig i Ekornveien 9.

Enn videre anføres det at det ikke skal beregnes bruksareal på hemsen og at mønehøyden på garasjen ikke er høyere enn for boligen.

Som vedlegg til klagen fulgte kopi av situasjonsplanen fra byggesøknaden for boligen i 2009, se vedlegg nr. 2.

Vurdering av klagen:Situasjonsplanen

Situasjonsplanen er ikke nevnt i klagen, men rådmannen legger til grunn at denne er ment som dokumentasjon for omsøkt plassering av garasje. Situasjonsplanen er fra 2009, og viser en tenkt garasje – dette er en illustrasjon som viser at det er plass til garasje på tomte. Garasjen på situasjonsplanen er ikke målsatt, og det er ikke tegnet inn avstand til nabogrense. Rådmannen er enig i at det er tilstrekkelig plass til en garasje på tomte, men kan ikke se at denne situasjonsplanen inneholder argumentasjon for at garasjen bør være større enn 50 m², og/eller ha høyere mønehøyde enn 5,0 meter.

Areal og høyde

Rådmannen kan ikke se at det i denne saken er lagt til grunn at garasjens mønehøyde overstiger boligens. Regelen fra kommuneplanens arealdel § 9-10 inneholder et vilkår som lyder: «*Garasjen skal alltid ha lavere mønehøyde enn bolighuset*», og det er dette vilkåret som er omtalt i saksfremlegget. Den omsøkte garasjens mønehøyde er 6,0 meter målt fra OK gulv, det samme som for boligen. Reell mønehøyde kan avvike noe fra dette, da mønehøyde skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bebygd areal er i søknaden angitt til 56 m², mens bruksareal for hovedplan er angitt til 52,3 m². Bruksareal for loftet er ikke angitt i søknaden eller på tegningen, og garasjens snittegning viser lav hanebjelke som begrenser fri høyde i loftsrommet. Det kan synes som om denne hanebjelken er satt lavt alene i den hensikt å unngå beregning av bruksareal, se vedlegg nr. 3. Kommunen erkjenner imidlertid at dette eventuelt burde vært grundig drøftet før bruksareal for loft ble beregnet og lagt til grunn ved vurderingen av søknaden. For vurdering av klagen legges til grunn at det ikke skal beregnes bruksareal for loftet, men at det på loftet er 43 m² gulvareal. Beregning av bruksareal har for øvrig ikke hatt vekt i vurderingen av dispensasjonen da regelen om garasjers størrelse ikke inneholder noen form for etasjebegrensning.

Forvaltningspraksis

Rådmannen kan ikke se at mønehøyden på tomannsboligen i Ekornveien 9 har overføringsverdi til denne saken. For samlet saksfremstilling for dispensasjonen for Ekornveien 9, se vedlegg nr. 5. Denne dispensasjonen gjelder bolig, ikke garasje, og det er andre hensyn som skal ivaretas ved regulert mønehøyde for bolig.

Det fremkommer ikke av klagen hvilke garasjer i nabolaget tiltakshaverne viser til. Etter en gjennomgang av aktuelle byggesaker ser rådmannen at det på:

- gnr. 20 bnr. 428 er gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for garasjens størrelse i 2012. Denne garasjen har mønehøyde under 5,0 meter. Den har et bebygd areal på 70 m² og et bruksareal på 65 m².
- Gnr. 20 bnr. 450 er gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for plassering og størrelse i 1988. Denne garasjen har mønehøyde under 5,0 meter. Den har et bebygd areal på 65 m², og et bruksareal på 48 m².

Disse dispensasjonene, se vedlegg nr. 5, er innvilget før vi i kommuneplanens arealdel fikk regler om garasjers størrelse i 2013, og rådmannen kan ikke se at disse sakene kan legge føringer for behandling av dispensasjonssøknader innkommet *etter* at ny kommuneplan ble vedtatt.

Hensynene bak regelen:

Bestemmelsen om garasjers størrelse er i sterk grad motivert av et ønske om å begrense garasjers størrelse, fordi vår erfaring tilsier at store garasjer kan medføre virksomhet/bruk som ikke er ønskelig i boligområdene. Regelen gir kommunen et styringsverktøy som er egnet til å sikre at boligområdene får en hensiktsmessig utbygging der boverdiene for den enkelte ivaretas.

Bruken av regelen:

Det bør ikke være enkelt å få dispensasjon fra bestemmelsen da dette lett vil uthule regelen i den grad at den reelt sett *kun* får betydning for dem som ikke ønsker å utfordre regelverket. Rådmannen legger til grunn at regelen slik den er vedtatt og håndhevet er god, og at streng dispensasjonspraksis bør videreføres.

Når dispensasjoner for store garasjer skal vurderes bør disse konkret vurderes i forhold til tomtenes størrelse og avstand til nabogrense. Tomtene i dette feltet har en normalstørrelse på +/- 1 daa. Nabotomta er 803 m², den har en noe utfordrende topografi og den er ubebygd. En garasje nær deres felles tomtegrense må aksepteres, men rådmannen kan ikke se at denne bør være større enn 50 m² bebygd areal og den bør ikke ha en mønehøyde over 5,0 meter.

Rådmannen kan ikke se at de er fremkommet opplysninger i klagen som medfører at vedtaket bør endres eller oppheves, da omsøkt dispensasjon i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak § 9-10 i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens innstilling:

Det er ikke fremkommet opplysninger i klageomgangen som medfører at vedtaket bør endres eller oppheves. Bjugn kommune v/Planutvalget opprettholder vedtak av 29.02.2016 i sak 16/12 og klagen sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.