



Øystein Ramsøskar
Magasinvegen 7 A
7028 Trondheim

03.05.2021

5058/158/103 og 102 - AVSLAG - Søknad om tillatelse og dispensasjon for oppføring av garasje - Roansveien - Øystein Ramsøskar

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 158/102 og 103	Adresse: Roansveien
Ansvarlig søker:	D.sak: 125/21
Tiltakshaver: Øystein Ramsøskar	Arkivsaknummer: 2021/669
Hjemmelshaver: Øystein Ramsøskar	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 01.03.2021. Søknaden gjelder oppføring av garasje på gårdsnummer (gnr.) 158 og bruksnummer (bnr.) 102 og 103. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Sumstadlia hytteområde.

Vedtak

Åfjord kommune gir **ikke** dispensasjon fra reguleringsplan for Sumstadlia hytteområde, slik det er søkt om, og gir dermed ikke tillatelse til oppføring av garasje gnr. 158 / bnr. 102 og 103.

Avslaget begrunnes med at en dispensasjon i vesentlig grad vil tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Tiltaket strider med reguleringsplanens arealformål og bestemmelser, og en dispensasjon vil være retningsgivende for framtidig arealbruk av området.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.



Fakta om saken

Øystein Ramsøskar søker om tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 158 / bnr. 102 og 103 på Sumstad. Eiendommen er i reguleringsplan for Sumstadlia hytteområde planID 2009-003, avsatt til fritidsbebyggelse.

Omsøkte garasje tilhørende gnr. 158/103 har et areal på 70 m² BYA og er plassert delvis inne på gnr. 158/102.

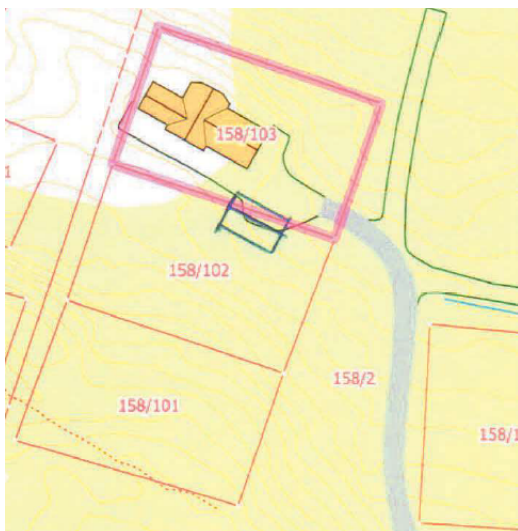
Gjeldende bestemmelser § 2.2 har følgende bestemmelse for uthus:

Det kan bygges mindre boder/uthus på maks 15 m² på hver tomt.

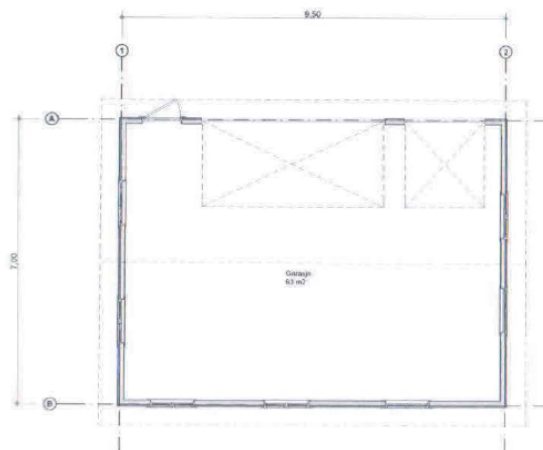
Boden/uthuset skal bygges i samme stil og materiale som hovedbygget.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av garasje og med et areal større enn bestemmelsene tillater.

Garasje er plassert i grensen mellom bnr. 102 og 103 og tiltakshaver er hjemmelshaver av begge tomtene. Det er ønskelig at bygget blir liggende på bnr. 103 etter oppføring, og det søkes om dispensasjon for at bnr. 102 tillegges bnr. 103. Alternativt at halvparten av bnr. 102 tillegges bnr. 103 og den andre halvparten tillegges bnr. 101. Dette medfører at bnr. 102 utgår som selvstendig tomt.



Bilde 1: Utsnitt av situasjonskart



Bilde 2: Plantegning av garasje

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Vurdering av dispensasjon

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «vesentlig tilsidesatt» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Juridisk utgangspunkt

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 2009 og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Vurdering

I dette tilfellet er det søkt om dispensasjon for oppføring av garasje i strid med gjeldende bestemmelser. I tillegg er garasje delvis plassert inne på nabotomt. Det er søkt om dispensasjon for å overføre tomtearealet til bnr. 102 til nabotomter og at denne da utgår som selvstendig tomt.

Etter kommunens mening er omsøkte dispensasjoner en omfattende inngripen i den gjeldende reguleringsplan. En garasje i denne størrelsesorden vil være retningsgivende for de øvrige tomtene og gir utfordringer med hensyn til utnyttelsesgraden for hver enkelt tomt. Bortfall av tomt innenfor reguleringsområde vil også i vesentlig grad være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Tiltak i dette omfang må etter kommunens mening skje gjennom en reguleringsendring. Det bør gjennom en reguleringsendring også ses på muligheten for å erstatte bortfall av tomt med ny, plassert innenfor reguleringsområdet.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering kan det ikke sies å foreligge tilstrekkelige grunner til å avvike reguleringsbestemmelsene, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2. En dispensasjon vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra i vesentlig grad. Ulempene med å gi dispensasjon vurderes dermed som større enn fordelene.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Med hilsen
ÅFJORD KOMMUNE

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør