



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	23.04.2013

Saksbehandler: Kristin Sørensen

Søknad om dispensasjon for tiltak på gnr. 20 bnr. 558, garasje

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsplan
- 3 Fasader, snitt og plan
- 4 Terrengsnitt
- 5 Tillatelse til tiltak, enebolig

Sakens bakgrunn og innhold:

Søknad om tillatelse til tiltak for enebolig og garasje ble levert 11.3.2013, og 2.4.2013 mottok vi anmodning om separat vurdering av enebolig og garasje. Tillatelse til tiltak for eneboligen ble gitt 2.4.2013 - se vedlegg nr. 5. Etter dette gjenstår det å vurdere den omsøkte garasjen.

Garasjen som omsøkes har et bruksareal på 63,6 - bebygd areal fremkommer ikke av søknaden, men etter målinger i tegning legger vi til grunn at bebygd areal er ca. 70 m². Garasjens mønehøyde er ikke angitt, men etter målinger i tegninger legger vi til grunn at mønehøyden er ca. 4,1 meter målt fra OK gulv. Garasjen er plassert i et hjørne av eiendommen, nærmeste avstand tomtgrensen er 3,0 meter fra nabogrense nord.

Tomta er regulert i "reguleringplan for boligområde Prestdalen(B4), Botngård", Se - <http://bjugn.kommune.no/file.axd?fileid=11258> . Bestemmelser til planen § 4, 2. og 3. punktum lyder: "Garasje og bod kan oppføres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m². Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggforskriftene oppføres i nabogrense." Denne bestemmelsen er det søkt om dispensasjon fra, se vedlegg nr. 1.

Vurdering:

Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om garasjers størrelse:

Den omsøkte garasjen er betydelig større enn det reguleringsplanen åpner for. Reguleringsplanens bestemmelse om garasjers størrelse, 35 m², er ikke sammenfallende med forslag til bestemmelse om garasjers størrelser i ny kommuneplan, som snart er klar for politisk vurdering. Dersom denne blir vedtatt slik den er foreslått vil det medføre at

det kan føres opp garasjer på inntil 50 m² også innenfor denne reguleringsplanen - uten å søke om dispensasjon.

Nabo mot sør er nabovarslet om søknad om dispensasjon, og har samtykket til søknaden og tiltaket. Nabo for øvrig er Bjugn kommune, tiltaket er ønsket plassert 3,0 meter fra nabogrense mot kommunen. At naboen mot sør har samtykket til tiltaket, er positivt for søknaden, men dette kan ikke i seg selv føre til at søknaden innvilges. Nabosamtykke skal tillegges noe vekt ved vurderingen, men kommunen må gjennomføre en generell ulempevurdering, i forhold til den nære krets av naboer, og i forhold til de som ligger på noe avstand.

Bestemmelser om størrelsen på garasjer har generelt en delt motivasjon. Rådmannen legger til grunn at betraktninger om arealeffektivitet har begrenset verdi i denne saken, da det kan se ut til at det er god plass til denne garasjen på denne tomten. Rådmannen legger til grunn at det her er viktig å se at to store bygninger, bygd med "tunplassering", medfører behov for mer inngripende terrengarbeider på en tomt som fra naturens side skråner en del. Ansvarlig søker sier at terrengarbeidene her vil planlegges på samme vis uansett hvor stor garasjen blir - se tillatelsen for eneboligen i vedlegg nr. 6. Her er det planlagt betydelige terrengarbeider, for å få til helt flat tomt med tunløsning for bolig og garasje. Tomten skal ha fylling på tre meter, samt skjæring på ca. 3,5 meter - se vedlegg nr. 4. Vi kan se for oss at denne tomten kan planlegges med noe mindre terrengarbeider, dersom garasjen var noe mindre.

Etter rådmannens vurdering er det et sentralt tema i denne saken, om denne garasjen kan bli til ulempe for naboene i området. Eiendommen grenser til en boligeiendom, og det er flere andre boligeiendommer i nabolaget. Av dispensasjonssøknaden fremkommer det at tiltakshaver skal benytte denne garasjen til bodplass, garasje plass og hobbyer. Da vi ba om en noe mer utfyllende begrunnelse for ønsket om stor garasje fikk vi vite at husstanden ønsker å ha plass til to biler og en båt.

Rådmannen mener at det i denne saken må legges en del vekt på reguleringsplanens verdi som styringsverktøy - samt et ønske om å bevare eiendommen som en typisk boligeiendom. Rådmannen har erfart at veldig store garasjer i boligområder regelmessig vil føre til ønske om at de kan tas i bruk til annen bruk enn boligformål, for eksempel stall, næringsformål eller lignende. Siste setning er kun en generell betraktning til støtte for reguleringsplanens bestemmelser om arealbegrensning for garasjer, og det foreligger ingen opplysninger om at slik bruk er planlagt for denne garasjen. Dette argumentet styrkes ved vurderinger gjort i forbindelse med utforming av kommuneplanens arealdel.

Oppsummering:

Rådmannen legger til grunn at:

- En garasje av denne størrelsen er krevende for tomtetilpasning/terrengarbeider, og generelt sett en ulempe for bomiljøet i området. Det er ikke heldig for reguleringsplanens verdi som styringsverktøy, dersom dispensasjoner gis uten en god begrunnelse.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift innvilger ikke omsøkt dispensasjon, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, fra bestemmelse i reguleringsplanen om garasjers størrelse. Hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse om garasjers størrelse blir

vesentlig tilsidesatt dersom kommunen tillater garasje av denne størrelse på denne tomta.