



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
13/14	Hovedutvalg for arealbruk og drift	23.04.2013

Saksbehandler: Kristin Sørensen

Søknad om dispensasjon for tiltak på gnr. 20 bnr. 559, garasje

Vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsplan
- 3 Terrengsnitt
- 4 Fasader garasje
- 5 Snitt og plan- garasje
- 6 Tillatelse til tiltak på gnr. 20 bnr. 559, 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 3.4.2013 - se vedlegg nr. 6. Etter dette gjenstår det å vurdere den omsøkte garasjen.

Garasjen som omsøkes har et bebygd areal på 108 m² og et bruksareal på 69,6. Garasjen er i en etasje, mønehøyde er 5,4 meter - målt fra OK-gulv. Garasjen er plassert i et hjørne av eiendommen, avstand til nabogrense øst er 1,5 meter og 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 byggeforskriftene oppføres i nabogrense." Denne bestemmelsen er det søkt om dispensasjon fra, se vedlegg nr. 1.

I skrivende stund er det ikke levert tilfredsstillende dokumentasjon som viser nabosamtykke med hensyn til plassering av tiltak 1,5 meter fra nabogrense, og varslet dispensasjonssøknad. Ansvarlig søker anfører at dette i realiteten er gjennomført og at det kun gjenstår formaliteter knyttet til dokumentasjon. Da dette er utfordrende å

oppfylle fordi en av naboene p.t. er på sjøen, aksepterer vi denne gang(helt unntaksvis) å legge anført samtykke til grunn for en prinsipiell vurdering.

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, mønehøyde inntil 5,0 meter, også innenfor denne reguleringsplanen - uten å søke om dispensasjon.

For vurderingen legger vi til grunn anført nabosamtykke fra alle naboer, og konkret samtykke til plassering nærmere nabogrense enn 4 meter. 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 verdi i denne saken. I søknaden anfører ansvarlig søker at det er gitt utvidet areal til denne tomte, og han mener dette er gitt for å gi bedre rom for bygningsplassering, *"og da også med grunnlag i ønske om å ha en større garasje enn tillatt."* Rådmannen legger til grunn at det her er gitt tillatelse til fradeling av tilleggsareal fordi det ble påberopt utfordringer med å utligne høydeforskjeller for atkomst og bebyggelse. Rådmannen avviser at det er gitt mer areal for at denne tiltakshaver skal kunne bygge stor garasje. Rådmannen legger til grunn at det her er viktig å se at to store bygninger, bygd med "tunplassering", medfører behov for 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. Tomta skal ha fylling på 5 meter, samt en skjæring på ca. 3,0 meter - se vedlegg nr. 4. Vi kan se for oss at denne tomte kan planlegges med noe mindre terrengarbeider, dersom garasjen var noe mindre - og avstanden mellom bolig og garasje var noe kortere.

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 to boligeiendommer, og det er flere andre boligeiendommer i nabolaget. Av dispensasjonssøknaden fremkommer det at tiltakshaver skal benytte denne garasjen til bodplass, garasjeplass 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 vinterlagring av vetarabiler.

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.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for arealbruk og drift - 23.04.2013

Behandling:

Hovedutvalgslederens innstilling enstemmig vedtatt

Endelig vedtak:

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