



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
13/17	Hovedutvalg for arealbruk og drift	23.04.2013

Saksbehandler: Kristin Sørensen

Søknad om dispensasjon for tiltak på gnr. 32 bnr. 193, garasje

Vedlegg:

- 1 Søknad om disp i forbindelse med garasje
- 2 Skisse
- 3 Tegninger (2)

Sakens bakgrunn og innhold:

Søknad for denne garasjen ble opprinnelig levert 17.7.2012. Garasjen har en plassering som ikke er forenlig med eksisterende atkomst. Tillatelse til å bygge ny atkomst er nå innvilget - i egen sak, der tiltakshaver er eier av naboeiendom.

Denne tomte er 1181,7 m². Eksisterende bebyggelse har en BYA på 193 m², omsøkt garasje har en BYA på 144 m².

Denne eiendommen er regulert, fradelt og bebyggt som boligeiendom. Eiendommen er regulert i "Reguleringsplan for Ervikbukta" - se plankart og bestemmelser:
<http://bjugn.kommune.no/sitepageview.aspx?sitePageID=2139>

Relevante bestemmelser for denne søknaden er:

- Deler av tomte er i reguleringsplanen regulert til bevaring. Dette gjelder tilleggsareal ved garasjens sørvestlige hjørne. Reguleringsplanens bestemmelser del G for spesialområde bevaringsområde/landbruk G1 2. og 3. ledd lyder:

"Disse områdene skal brukes til tradisjonell landbruksdrift som hittil og det må ikke foretas inngrep under pløyselaget der.

Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må redegjøres for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen)"

- Reguleringsplanens fellesbestemmelser del B - bestemmelse B4 siste punktum lyder: "Garasje og boder kan bare oppføres i en etasje og i samme stil som hoveduthuset, og tillates oppført med en grunnflate på inntil 50 m²."

Reguleringsplanens bestemmelser del C for boliger - bestemmelse C1 siste punktum lyder: "*Garasje og boder kan bare oppføres i en etasje, og med en grunnflate på inntil 50 m2.*"

- Reguleringsplanens fellesbestemmelser del B - bestemmelse B3 lyder: Grad av utnyttelse settes til 20 % BYA (prosent bebygd areal)

Vurdering:

Søknad om dispensasjon fra regulert formål:

Denne delen av søknaden gjelder ønske om å bebygge areal som er satt av til bevaring. Arealet som ligger på bevaringsområde er fradelt fra hovedbølet, og sammenføyd med boligtomten, uten at dispensasjon er vurdert. Sør-Trøndelag fylkeskommune har i forbindelse med søknad om dispensasjon for ny vei gjennomført undersøkelser også for dette arealet, de har ingen merknader til denne byggesaken.

Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om grad av utnytting:

Denne tomte er 1181,7 m2. Nåværende atkomst, som skal tilbakeføres til åkerland, legger beslag på ca. 115 m2. Reell disponibel tomt er etter dette 1067 m2.

Eksisterende bebyggelse har BYA på 193 m2, omsøkt garasje har BYA på 144 m2. Dette gir en reell BYA på 31,6 %. Dette tallet avviker noe fra formell BYA pr. dato som etter rådmannens beregninger er 28,5 % - inklusive areal som skal tilbakeføres til åkerland.

Gjeldende plan ble vedtatt i 2002 og revidert i 2005. Grad av utnytting har variert noe på de ulike eiendommer i dette planområdet, diverse dispensasjoner er innvilget.

I den nye arealplanen som kommunen snart skal vedta er det foreslått en bestemmelse i § 9-9 om at maksimal grad av utnytting for eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse settes til 30 % - dersom denne bestemmelsen blir vedtatt, vil den også gjelde for denne eiendommen. Forslaget om ny maksimal utnyttelsesgrad på kommuneplannivå er primært fremkommet på bakgrunn av ønske om bedre arealeffektivitet. Maksimal grad av utnytting angir foremelle yttergrenser for hva som kan være god arealutnytting til det regulerte formålet. I dette tilfelle legger rådmannen til grunn at det ikke er uheldig at denne eiendommen bebygges med til sammen 237 m2. Dette er basert på følgende fakta: eiendommen er forholdsvis stor, og den inneholder kun en boenhet - dette betyr at det fremdeles gjenstår tilstrekkelig areal til utomhusopphold som godt nok vil ivareta beboernes behov.

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om garasjers størrelse:

Denne garasjen har i følge søknaden et bebygd areal på 144 m2, og et bruksareal på 131 m2. Dette er en meget stor garasje, og den medfører et betydelig avvik fra reguleringsplanens bestemmelser om dette tema. Reguleringsplanens bestemmelse om garasjers størrelse er sammenfallende med forslag til tilsvarende bestemmelse til ny arealplan som snart er klar for politisk vurdering.

Bestemmelser om størrelsen på garasjer har generelt en delt motivasjon. Rådmannen legger til grunn at betraktninger om arealeffektivitet har begrenset verdi for dette tiltaket, selv om det jo er mulig å tenke seg at det i fremtiden kan bli plass til mer enn en boligenhet på denne tomte, dersom det ikke bygges så stor garasje. Rådmannen tar likevel det faktiske utgangspunkt at det på denne tomte er det plass til denne garasjen.

Garasjen er plassert fire meter eller mer fra tomtegrensa - med unntak av garasjens nordøstlige hjørne som er plassert 3,2 meter fra nabogrense.

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 tre naboeiendommer, disse tre er nabovarslet og de har samtykket til tiltaket. Dette skal tillegges noe vekt, men kan ikke i seg selv være nok til at tiltaket skal godkjennes. Kommunen må gjennomføre en generell ulempevurdering, i forhold til den nære krets av naboer, og i forhold til de som ligger på noe avstand.

Av dispensasjonssøknaden fremkommer det at tiltakshaver skal benytte denne garasjen til sin hobby, som er å restaurere veteranbiler og motorsykler. Rådmannen legger til grunn at dette må være en hobby av et visst omfang, når den genererer et behov for garasje plass i denne størrelsesorden. Rådmannen legger til grunn at hobbyen vil kunne medføre noe støy ved rusing av motorer, bruk av verktøy som vinkelsliper og så videre. Rådmannen antar at denne garasjens plassering vil redusere støyutfordringen noe, særlig i forhold til nærmeste nabo - som ligger betydelig lavere i terrenget.

Rådmannen mener at det i denne saken må legges avgjørende 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.

Rådmannen har ikke kunnskap om at det er gitt dispensasjoner i dette planområdet som kan sammenlignes med den som her omsøkes.

Oppsummering:

Rådmannen legger til grunn at:

- Hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser om garasjers størrelse blir vesentlig tilsidesatt dersom kommunen tillater en garasje av denne størrelse på denne tomte.
- Hensynet bak bestemmelsen om bevaringsformål ikke blir vesentlig tilsidesatt av tiltaket.
- Hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt av tiltaket.

Disse tre dispensasjonssøknadene gjelder samme tiltak. De er derfor gjensidig avhengige av hverandre. Dette medfører at dersom en av dispensasjonssøknadene ikke blir innvilget, må de to øvrige avvises.

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. Det er ved avgjørelsen lagt avgjørende vekt på konkret risiko for ulempe for bomiljøet i området, og på reguleringsplanens verdi som styringsverktøy.

De to øvrige søknadene avvises, fordi de ikke er relevante når garasjens størrelse ikke kan godkjennes.

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. Det er ved avgjørelsen lagt avgjørende vekt på konkret risiko for ulempe for bomiljøet i området, og på reguleringsplanens verdi som styringsverktøy.

De to øvrige søknadene avvises, fordi de ikke er relevante når garasjens størrelse ikke kan godkjennes.