



SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg | Møtedato |
|--------|------------------------------------|------------|
| 13/30 | Hovedutvalg for arealbruk og drift | 11.06.2013 |

Saksbehandler: Kristin Sørensen

Klage på vedtak i sak 13/17 - ikke innvilget søknad om dispensasjon for garasje på gnr. 32 bnr. 193

Vedlegg:

- 1 Klage
- 2 Vedlegg til klage
- 3 Særutskrift vedtak
- 4 Vedlegg til tidligere saksframlegg for HAD
- 5 Søknad om støttemur
- 6 Vedtak fra 1998

Sakens bakgrunn og innhold:

For klagesakens opplysning, viser rådmannen til vedlegg 3 og 4 som til sammen gir en helhetlig fremstilling av søknad, vurdering og vedtak.

Klagen, se vedlegg nr. 1, er levert på vegne av tiltakshaver som har rettslig klageinteresse, klagen er levert før klagefristens utløp. Klagen skal derfor behandles.

Vurdering:

Konkret feil i saksframlegg:

Rådmannen var klar over at det er en meget stor garasje på naboeiendommen - rådmannen har feilaktig lagt til grunn at denne garasjen ble bygd før reguleringsplanen ble vedtatt. Rådmannen vil etter dette beklage at vi ikke har hatt god nok oversikt over tidligere dispensasjoner som er innvilget i dette planområdet, se vedlegg til klage, vedlegg nr. 2 samt vedlegg nr. 6. Rådmannen erkjenner at den nedenforliggende garasjen må drøftes for å finne ut om denne bør aksepteres som retningsgivende for fremtidige garasjer på nabotomta, og/eller i området for øvrig.

Tiltakshavers forventninger m.v.:

Rådmannen registrerer at ansvarlig søker/prosjekterende henviser til dialog med tidligere leder for avdeling for arealbruk. Vedtaksmyndighet i denne saken ligger til hovedutvalget, og en tidligere ansatts vurdering av en fremtidig søknad, er derfor av mindre interesse for saken slik den nå står. Rådmannen kan heller ikke se at en så stor garasje har vært begrunnelsen for at tiltakshaver i sin tid fikk fradelt noe tilleggsareal til sin tomt.

Arkeologi:

Klagen nevner arkeologiske undersøkelser, og det er lagt ved en rapport om dette tema. Denne rapporten er ikke lagt ved som vedlegg til saksfremlegget, da rådmannen ikke kan se at dette på noen måte er relevant for garasjens størrelse. Spørsmål om grad av utnyttning og bevaringsformål er drøftet i saksfremlegget i vedlegg nr.3 , og disse tema er etter dette ikke vurdert som en utfordring i saken - for å si det mer direkte: dersom garasjens utforming og størrelse blir godkjent vil de to andre disp. søknadene være av kurant karakter.

Klagens vedlegg:

Blant klagens vedlegg finner vi et dokument, som også bærer overskriften Klage på vedtak [...]. I denne delen av klagen anføres det at rådmannens frykt for ulempe er ubegrunnet, samtidig som det anføres at saken er for dårlig opplyst. Klagen er noe fragmentert og springende i sin oppbygging, rådmannen har derfor søkt å adressere de tema den reiser samlet - og ikke ved å gå gjennom teksten punkt for punkt. Rådmannen har også brukt noe tid på å gå dypere inn i jussen omkring hvordan byggesaker og da særlig dispensasjonssaker skal behandles.

Juridisk utgangspunkt:

Den saksbehandling som er gjennomført har tatt utgangspunkt i den dispensasjonssøknad som er levert. Denne har ingen grundig eller utfyllende begrunnelse. Søknaden er vurdert opp mot bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Den er også vurdert i lys av ny regel om garasjers størrelse i kommuneplanens arealdel, tidligere forvaltningspraksis og varslet retningsendring med hensyn til hvordan garasjers størrelse vil bli vurdert fremover i tid.

Planfaglig vurdering:

At kommunen ved behandling av slik søknad er forpliktet til å gjennomføre en meget grundig planfaglig vurdering er feil, og synes å være basert på en overdreven tiltro til hvor mye arbeid kommunen kan legge i den enkelte dispensasjonssøknad. Behov for planfaglig vurdering er vanlig avslagsgrunn for tiltak man anser som positive, men der virkning av tiltak må kvalitetssikres med mer grundig saksbehandling - dvs. ved endring av reguleringsplan.

Etter en konkret gjennomgang av anførselene i klagen kan det se ut til at klager mener at store garasjer ikke medfører større ulemper enn små. Til dette er å bemerke at garasjers størrelse er et meget alminnelig tema i de fleste reguleringsplaner der areal settes av til boligformål - hensynene bak slike regler kan variere noe, men arealøkonomi og ulempe for naboer er i de fleste tilfeller de mest sentrale tema - og at dette i stor grad styres av politisk vilje konkretisert ved generelle regler i reguleringsplan. Vi registrer av klagen at denne tiltakshaveren ikke er enig i en slik vurdering, men rådmannen kan ikke se at dette er planfaglig feil.

Byggesaksfaglig vurdering:

Den byggesaksfaglige drøftelse vi har gjennomført er normal saksbehandling på bygningsrettens område, og vi minner om at det er søker som skal ha de gode, og dokumenterte, grunnene til støtte for sin søknad - eller de "særlige grunner" som det i tidligere lov het. Rådmannen minner om at tiltak i all hovedsak bør prosjekteres i henhold til reguleringsplanen, dispensasjoner bør i utgangspunktet kreve at saken er godt dokumentert, godt begrunnet og at konsekvenser for plan og omgivelser er lett å

konstatere. I denne sammenheng er forvaltningstekniske hensyn som planens verdi som styringsverktøy et viktig poeng. Rådmannen viser i den sammenheng til Ot. prp. nr. 56 (1984-1985) side 101 der det uttales: "De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Bygningsrådet må heller ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ved unntak fra planer skal bygningsrådet ta relevante planleggingshensyn etter kapitlene om kommuneplan og reguleringsplan. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter de regler som er fastsatt i kapitlene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner." Denne rettskilden er fra forarbeider til den gamle plan- og bygningsloven av 1985, men innholdet er konkret relevant også ved vurdering etter ny lov av 2008.

Rådmannen kan heller ikke se at en drøftelse om mulige ulemper - generelt sett - er kritikkverdig saksbehandling. Drøftelsen blir gjerne meget generell, da det ligger i sakens karakter at det ikke vil være mulig for oss å konstatere om denne tiltakshaver sikkert vil bråke mer eller mindre enn den gjennomsnittelige eier av en garasje på 50 m². Det vi vet er at han ønsker å bygge en meget stor garasje, og at planlagt bruk er forklart ut fra bilinteresse - dette er drøftet i saksfremlegget se vedlegg nr. 3. Til dette tilkommer det faktum at garasjer, og boliger, regelmessig skifter eier, fremtidig bruk av garasje må på denne bakgrunn løsrive seg noe fra den beskrivelse tiltakshaver leverer vedrørende planlagt bruk. At rent personlige hensyn i forhold til nåværende eier vanligvis ikke kan tillegges avgjørende vekt, er sikker rett i slike saker. På denne bakgrunn avstår rådmannen fra å drøfte utbyggerinteressen knyttet til bilsport eller annen hobbyvirksomhet nærmere.

Om denne garasjens konkrete størrelse, utforming, materialevalg og plassering tilsier at naboene, med noen grad av sikkerhet, ikke vil oppleve ulemper av betydning knyttet til bruken av garasjen, er ikke brukt som argumentasjon i den opprinnelige søknaden. Dette temaet er likevel drøftet av rådmannen i saksfremlegget, se vedlegg nr. 3. Vi kan ikke se at det i klagen er fremkommer nye opplysninger omkring dette tema som er egnet til å danne grunnlag for ny drøftelse, eller nye konklusjoner om dette tema.

Naboens garasje:

Naboeiendommens garasje er større enn den som nå omsøkes. Deler av denne er innvilget ved dispensasjon fra samme bestemmelse i samme reguleringsplan se vedlegg nr. 6. Denne dispensasjonssøknaden innkam til kommunen like etter at planen ble vedtatt, den gjaldt garasje- lagerbygg på en eiendom som ellers var utbygd før planen ble vedtatt - dette er gjort til et tema i kommunens drøftelse den gang. Selve eiendommen ligger på et lavere nivå enn de eiendommer som for øvrig er regulert i planen. Til dette tilkommer det faktum, at bevissthet omkring mulige ulemper knyttet til store garasjer er blitt et mer aktuelt tema i løpet av de 15 år som er gått siden denne søknaden ble levert. At nabo den gang påklaget vedtaket, og garasjen i klageomgangen ble redusert en del i størrelse, forteller oss likevel at det alt den gang var fokus på garasjers størrelse blant naboer og hos fylkesmannen.

Rådmannen mener at det i den saken vi nå skal vurdere må tas hensyn til den store garasjen på nabotomta - konklusjonen må likevel bli at dette var et rent unntakstilfelle, og at medgått tid, og annet faktisk utgangspunkt, medfører at denne saken ikke kan legge føringer for vår vurdering av dagens søknad. I den grad naboens garasje er relevant for vurderingen, ser rådmannen at mer enn en så stor garasje i dette området hurtig kan

endre strøkets karakter, og føre til en samlet belastning som ikke er heldig for de øvrige eiendommer.

Terrengarbeider/mur:

Da hovedutvalget var på befaring ble det klart at terrengarbeider og oppføring av mur mot nabo var gjennomført. Dette var ikke omsøkt, og på direkte forespørsel omkring dette tema i forbindelse med saksforberedelse for garasje fikk kommunen til svar fra ansvarlig prosjekterende at " Tomt består av fjellgrunn og gulvnivå garasje blir tilpasset eksisterende gårdsplass. Det er ikke nødvendig med stor oppfylling, men kun en justering av eksisterende terreng."

Etter hovedutvalgsmøtet ble ansvarlig søker kontaktet vedrørende dette temaet, og 21.5.2013 mottok vi søknad om mur, se vedlegg nr. 5. Det er gjennomført nabovarsling av muren, og naboene har samtykket til tiltaket. Denne søknaden skal i all hovedsak vurderes som om tiltaket ikke var ulovlig igangsatt. Rådmannen legger til grunn at muren er uferdig, og at det ikke er gjort mer arbeid på denne siden hovedutvalget var på befaring.

Rådmannen har tidligere konkludert med at det i og for seg er plass til denne garasjen på denne tomte. Den muren som nå omsøkes, viser at dette kanskje ikke var riktig konklusjon - da den var basert på feil faktum. Muren fremstår som et nødvendig element for å få plassert garasjen slik den er omsøkt. Vi viser til bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 9-11 som sier at bygninger skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng, uten betydelige endringer i eksisterende topografi. Denne muren er av betydelig lengde og høyde, og den vil totalt dominere det inntrykk man får av eiendommen, sett nedenfra. Etter rådmannens vurdering illustrerer behovet for store støttemurer også behovet for å begrense utnyttelsesgrad og garasjers størrelse - da behovet for betydelige terrengarbeider gjerne utløses av for høy utnyttelsesgrad eller for store garasjer i ønsket tunløsning.

Oppsummering:

Rådmannen kan se at det på denne tomte kan ligge til rette for en noe større garasje enn 50 m². Hvor stor garasje som etter dispensasjonssøknad kan aksepteres har ikke rådmannen tatt konkret stilling til. Dette vil bero på utforming, plassering, behovet for terrengarbeider m.v. Rådmannen legger likevel til grunn at arealet må reduseres betydelig før slik søknad fremstår som kurant.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for arealbruk og drift kan ikke se at denne klagen inneholder nye opplysninger som gjør at vedtaket bør endres. Klagesaken sendes over til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for arealbruk og drift - 11.06.2013

Behandling:

Hovedutvalgslederens forslag enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Hovedutvalg for arealbruk og drift kan ikke se at denne klagen inneholder nye opplysninger som gjør at vedtaket bør endres. Klagesaken sendes over til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.