

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ 15/7

Rådmannens innstilling

Ørland kommune gir dispensasjon fra bestemmelsene i § 9-10 til kommunedelplan for Bjugn kommune for oppføring av garasje på eiendommen gnr. 15 bnr. 7. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak bestemmelsen det dispenseres ifra ikke settes vesentlig til side og at fordelene er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har mottatt søknad om oppføring av 35 m² BYA stor garasje i en etasje på eiendommen gnr. 15 bnr. 7. Tiltakshaver er Arne Brandvik. Tomta på 2.073 m² og er fra før av bebygd med ca. 90 m² BYA enebolig og ca. 150 m² BYA garasjer/uthus fordelt på flere bygg. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i § 9-10 i kommunedelplan for Bjugn kommune. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at tomten er stor og tomteutnyttelsen blir svært lav, 13,3 %. Videre er omsøkte garasje liten i seg selv og vesentlig lavere enn bolighuset. I tillegg er det valgt en takform, pulttak, som gjør at garasjen vil gå i ett med terrenget sett i fra veien. Tiltaket og dispensasjonssøknaden er nabovarslet til berørte naboer og det er ikke framkommet nabomerknader.

Planstatus

Eiendommen gnr/bnr. 15/7 ligger innenfor reguleringsplan for Karlestrand – Mebostad, *planID 16270038*. § 8 i reguleringsplanen sier at garasjer bare kan oppføres i en etasje med grunnflate inntil 50 m². Kommunedelplan for Bjugn kommune § 9-10 sier at alle bestemmelser om maksimal størrelse i eldre reguleringsplaner bortfaller. Dette betyr at bestemmelsene i kommunedelplanen gjelder. Videre står det at garasjer må fremstå som underordnet boligen, og kan ikke være høyere enn boligen eller ha et samlet bebygd areal som overstiger boligens bebygde areal. Videre sier § 9-9 i kommunedelplan for Bjugn kommune at maksimum utnyttelsesgrad er 30 % i frittliggende småhusbebyggelse.

Administrasjonens vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2, 2. ledd, sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Planutvalget i Bjugn kommune behandlet dispensasjonssøknad for tilsvarende garasje med samme plassering og størrelse den 06.12.2017. Planutvalget avslo den gang søknaden. I ettertid er det laget ny kommuneplan for Bjugn kommune, hvor maksimal totalt BYA for uthus/garasje pr. tomt på 50 m² er tatt vekk og er nå begrenset til tomteutnyttelse for hele tomten og at garasje/uthus skal underordnes boligen. Bestemmelsen som avslaget den 06.12.2017 hovedsakelig var begrunnet med er tatt vekk i ny kommuneplan. Søknaden må vurderes ut i fra dagens bestemmelser i kommunedelplan for Bjugn kommune.

Selv om omsøkte garasje er beskjedent av størrelse, vil summen av alle garasjer og uthus på tomten bli 185 m² og overstiger bolighusets 90 m². Sum av alle uthus er dermed ikke underordnet boligen som bestemmelsen i kommuneplanen krever. Hensikten bak bestemmelsen om at garasjer skal underordne seg boligen er at området skal fremstå som et tydelig boligfelt med småhusbebyggelse og unngå store eller mange garasjebygg som overgår boligens størrelse og høyde og som vil gi boligtomten et uønsket preg. Eiendommen 15/7 er av de eldste og største tomtene i boligfeltet, og overstiger med god margin hva som er normal størrelse på boligtomter i dag, 1 – 1,4 dekar. Selv ved en dispensasjon vil tomteutnyttelsen bare bli 13,3 % og er langt lavere enn det som kan tillates, 30 %, i frittliggende bolighusbebyggelse. Plassering av de ulike uthus på tomta sett i sammenheng med tomtas størrelse tilsier at tomta fortsatt vil fremstå som boligtomt. Omsøkt garasje i seg selv er liten og begrenset i høyde. Det vurderes at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt i vesentlig grad. Fordelen med å gi dispensasjon er at grunneier får utnytte tomta si som han ønsker. Det er ikke identifisert noen ulemper med å gi dispensasjon.

Det er foretatt en utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn er gjort som blir påvirket av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til å være ivarettatt.

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på høring til eksterne sektormyndigheter da deres interesser ikke anses å bli berørt av tiltaket.

Konklusjon

Omsøkte garasje for bobilen er av beskjedent størrelse og ikke større enn det som er høyt nødvendig for vinterlagring av bil. Tomta er stor og tomteutnyttelsen blir langt under 30 %, selv om det gis dispensasjon. Garasjen er godt tilpasset terrenget, tomten og øvrige bygninger. Hensikten bak bestemmelsen i kommunedelplan for Bjugn kommune § 9-10 er vurdert til ikke å settes vesentlig til side. Fordelene med dispensasjon anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi. En totalvurdering tilsier at dispensasjon kan gis.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan
- 2 Grovskisse plan
- 3 Skisse fasade og snitt

