



Saksframlegg

Dispensasjonsbehandling - garasje - GB 73/117 - Bakkevollveien 41

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
155/16	Plan- og miljøutvalget	28.09.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av garasje, mottatt i kommunen 23.06.2016.

I samme vedtak og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, innvilges dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen. Dispensasjonen avhenger av at garasjen utformes i henhold til kommunedelplanens bestemmelser, og at den i sin helhet plasseres innenfor område avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 28.09.2016

Behandling:

Rådmannen endret i møtet innstillingen til å være: (fjernet 2. avsnitt)

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av garasje, mottatt i kommunen 23.06.2016.

Repr. Daland (FRP) fremmet følgende forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for oppføring av garasje, mottatt i kommunen 23.06.2016 som omsøkt på Bakkevollveien 41

Begrunnelse for vedtaket.

Det søkes om dispensasjon for å oppføre en garasje med BRA 64,9 m2

*Garasjen skal benyttes til hobbybruk. Plan og miljøutvalget vil si **JA** i denne saken, da forholdene ligger godt til rette mtp utnyttelsesgrad, beliggenhet, topografi og naboforhold.*

Når det gjelder størrelse og utforming på garasje, ser utvalget hen til vedtaket plan og miljøutvalget gjorde i PS 14/15 for Lundeveien 58 (på andre siden av veien for kirka) . Her ble det søkt om å bygge et garasjebygg på 64 m2 hvor begrunnelsen for størrelsen var hobbybruk.

I saken på Lundeveien 58, fremmet H og FrP et fellesforslag som fikk støtte fra KrF. Planutvalget ga dispensasjon for oppføring av en garasje med BRA 64 m² og i begrunnelsen ble det protokollført at det bør kunne tillates oppføring av garasjebygg på BRA 65m² der hvor forholdene ligger til rette mtp utnyttelsesgrad, beliggenhet, topografi og naboforhold.

Utvalget stiller seg bak rådmannens vurdering mtp hensynet bak bestemmelsene om arealformål.

Utvalget finner at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større for grunneier, en det ulempene er for samfunnet for øvrig.

Votering:

Rådmannens forslag satt opp mot forslag FRP.

Rådmannens forslag vedtatt med 7 mot 2 stemmer (FRP).

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 – rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for oppføring av garasje, mottatt i kommunen 23.06.2016.

Saksutredning:

Søknadens dispensasjonsforhold:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formålet i kommunedelplanen for Tangvall – LNFR-formål, og fra plankravet nedfelt i bestemmelsene § 1.1. I tillegg er tiltaket avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens krav til utforming av garasje, og forbudet mot tiltak i nedslagsfelt til Søgne elva.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av garasje på GB 73/117 – Bakkevollveien 117. Garasjen får et bebygd areal (BYA) på 70,0 m², og et bruksareal (BRA) på 64,9 m². Gesimshøyde ca. 3,0 m, og mønehøyde ca. 4,5 m. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumenter og utsnitt av kart.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt delvis til nåværende boligbebyggelse, og delvis til LNFR-formål i kommunedelplanen for Tangvall. Denne planen ble vedtatt 26.05.2016.

I tillegg gjør kommuneplanen av 20.12.2012 seg gjeldende i forhold til nedslagsfelt for Søgne elva.

En del av eiendommen er også avsatt til LNFR-formål i kommuneplanen, men det omsøkte tiltaket berører ikke den delen av eiendommen.

Gjeldende bestemmelse i kommunedelplanen:

1. GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (PBL § 11-9)

1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

1.2. Unntak fra plankravet (pbl § 11-10, nr. 1)

Boligbebyggelse

Innenfor områdene B4, B7-B13 kan det oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom, uten krav om reguleringsplan. Samlet BYA skal ikke overstige 50 % på den enkelte tomt.

- Garasje kan ha maks BYA på 50 m². For saltak er maks gesims 3 meter og maks mønehøyde er 5 meter. For pulttak og flatt tak er maks gesims 4 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra vegkant dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra vegkant dersom den står vinkelrett på vegen.

Skråfoto av området og utsnitt av situasjonskart:



Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Klage/protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke merknader fra naboene.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Vest-Agder: viser til at omsøkte garasje er vist plassert i grenseområdet mellom byggeområde og LNF-formål, og mener at bygging av et stort garasjebygg her kun bør skje ved at vedtatt detaljreguleringsplan åpner for dette.

Vest-Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg til saken inne fristen.

Fagleder miljø og landbruk i Søgne kommune: har ingen merknader.

Uttalelsene ligger som vedlegg til saken, og det vises til disse i sin helhet.

Relevante punkter i tiltakshavers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Det er ønskelig med oppføring av garasje i omsøkte størrelse, da tiltakshaver driver med veteranbiler.

Personlige forhold kan hensyntas ved dispensasjonsvurdering, men skal ikke tillegges avgjørende vekt. Administrasjonen har forståelse for at dette er en hobby som krever en del plass.

Eiendommen har vært bebygd med bolig siden 1965.

Selv om eiendommen er bebygd med bolig, er det ikke en selvfølge at man skal få bygge garasje. Garasje anses imidlertid som naturlig tilhørende til en bolig, men det må også sies at det er bygget garasje som tilbygg til boligen. Skråfoto viser hele tre garasjeporter i bygget.

Tiltaket vil ikke komme i konflikt med nabogrenser eller LNF-området rundt. Nabo har heller ingen merknader.

Avstand til nabogrenser er i henhold til gjeldende regler i plan- og bygningsloven.

Administrasjonens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med flere forhold i kommunedelplanen og kommuneplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Gjeldende kommunedelplan er vedtatt så sent som 26.05.2016, og eiendommen er avsatt delvis til LNF-formål, og delvis som nåværende boligbebyggelse.

Bestemmelsene i kommuneplanen gjør seg gjeldende i forhold til nedslagsfeltet til Søgne elva.

Begge planene er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene **blir** vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Plankravet:

Når det gjelder plankravet som er nedfelt i kommunedelplanen § 1.1, er hensynet bak dette å styre mot en helhetlig utbygging av de forskjellige delfeltene. Samtidig er det i bestemmelsenes § 1.2 gjort unntak fra plankravet innenfor noen områder. Tanken bak dette er at eksisterende bebygde boligtomter skal kunne utnyttes videre uten at det skal være påkrevd å utarbeide plan. Omsøkte eiendom ligger innenfor feltet B6, og dette feltet er ikke nevnt i unntaksbestemmelsen. Dette har ikke vært hensikten, og feltet vil derfor bli tatt inn i unntaksbestemmelsen. Da bestemmelsen fremdeles gjelder må dispensasjon vurderes, og administrasjonen vurderer at hensynet bak denne bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon. Tatt i betraktning at felt B6 er uteglemt i unntaksbestemmelsen, anses dette å være en vesentlig fordel som taler sterkt i favør av dispensasjon.

Formålet i kommunedelplanen:

Deler av eiendommen er i kommunedelplanen avsatt til LNFR-formål, og slik garasjen er tegnet inn på situasjonskartet, vil mestedelen av bygget bli omfattet av byggeforbudet i LNFR-formålet. Hensynet bak formålsgrensen er at bebyggelsen skal konsentreres på eiendommen, og at de skaper en buffer mot veien i sydøst. Den omsøkte delen av tomte har ingen verdi som landbruksareal, natur- eller friluftsområde. Administrasjonen kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, men vi mener derimot at ulempene med å tillate bygging utenfor området som er avsatt til boligformål vil være en vesentlig ulempe, som lett kan føre til presedens innenfor planområdet. Videre taler det i disfavør av dispensasjon at det finnes alternative plasseringer på eiendommen som ikke vil kreve dispensasjon fra formålet.

Nedslagsfeltet langs Søgne elva:

Så sant garasjen i sin helhet plasseres innenfor området som er avsatt til boligformål, er forholdet til forbud mot tiltak i nedslagsfeltet, ivaretatt gjennom kommunedelplanen.

Utforming av garasjer:

Det ligger i kommunedelplanens bestemmelser § 1.2 at garasjer skal gis en nøktern utforming, ved at det ikke tillates kvister, arker eller takoppsett, og det er satt begrensning på areal, gesims- og mønehøyde. Det er ikke ønskelig med store garasjer som i utforming kan sammenliknes med boliger. Omsøkte garasje har en størrelse som avviker betydelig fra gjeldende plan, og en dispensasjon vil uthule bestemmelsen i kommunedelplanen, samt kunne skape uheldig presedens for hele kommunen. Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for oppføring av garasje med et bebyggt areal på 70 m², vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. Vilåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt, og dispensasjon for oppføring av garasje må derfor avslås. Da vilkårene for dispensasjon for utforming av garasje forslås avslått etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum, skal ikke dette dispensasjonsforholdet vurderes videre i forhold til fordeler og ulemper.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen skiller i sin vurdering av saken mellom plassering av garasje og størrelse på garasje. Dette for å gi tiltakshaver en mulighet til å endre tiltaket uten at man må gjennom en ny dispensasjonsbehandling.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsplan
- 3 Nabovarsel
- 4 Uttalelse til søknad om oppføring av garasje - GB 73/117 - Bakkevollveien 41
- 5 Uttalelse fra fagleder miljø og landbruk til søknad om bygging av garasje - GB 73/117 - Bakkevollveien 41
- 6 Oversiktskart - GB 73/117 - Bakkevollveien 41