



Kjell-Arild Hellerud
Festningsåsen 17
1860 TRØGSTAD

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
21.06.2019	Cecilie Desiré Bergsholm	19/586 - 6	

Gbnr 61/233 - Festningsåsen 17 - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett og dispensasjon - Oppføring garasje Melding om vedtak fra Trøgstad kommune

Med hjemmel i delegasjonsreglementet vedtatt 03.05.2016 og delegert fullmakt, er det fattet følgende vedtak:

Delegasjonssaksnr.: 67/19

Tiltak: Oppføring garasje
Byggested: Gbnr : 61 / 233 Festningsåsen 17
Tiltakshaver: Kjell-Arild Hellerud

Søknaden er behandlet etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad om oppføring garasje med tegninger, situasjonskart og beskrivelser mottatt 12.04.2019, jf. pbl § 20-1 jf. § 20-4 og byggesaksforskriften kap. 3.
2. Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.
3. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav c), jf. pbl § 11-6, jf § 19-2.
4. **Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdiggattest (ev. midlertidig brukstillatelse).**

Tiltaket

Oppføring av frittliggende garasje med BYA 60 m² og mønehøyde på 5,38 meter.

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 12.04.2019.



Søknaden manglet informasjon om høydeplassering og samtykke fra nabo til høyde. Søknaden var komplett 21.06.2019.

Naboforhold og andres kommentarer

Det foreligger nabosamtykke til plassering av tiltaket nærmere nabogrensen enn 4 meter. I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til eierne av de øvrige naboeiendommer. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Uttalelser fra andre myndigheter

Det er ikke innhentet uttalelser fra andre myndigheter i saken da disse ikke anses berørt av tiltaket.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Bank- og Prestegårdskogen, vedtatt 18.08.1972 (PlanID 19710001). Eiendommen omfattes av arealformål boliger og tiltaket er tråd med arealformålet. Kommuneplan 2018-2029, vedtatt 07.02.2018, har bestemmelser som utfyller eller går foran bestemmelser i tidligere vedtatte reguleringsplaner ved motstrid. Kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav c har bestemmelser om tillatt størrelse på garasjer og tillatt mønehøyde på garasjer i boligområder. Omsøkte tiltak er i strid med tillatt mønehøyde og tillatt BYA. Søknad om dispensasjon er datert 10.04.2019.

Vei og adkomst

Tiltaket endrer ikke vei og adkomst.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelige uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf pbl § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd.

Høydeplasseringen godkjennes til kote 198.5 moh, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta.

Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringsøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. § 8-1, 5. ledd.

Sikkerhet mot fare

Det foreligger ingen kjent fare for flom, ras eller skred på eiendommen.

Forholdet til naturmangfoldet

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. 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 på grunn av føre-var-prinsippet, da dette begrensede 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. Miljøforsvarlige teknikker blir ivaretatt jf. §12.

Vann- og avløp

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4 første ledd. Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnet. Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede. Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkår for dette. Dersom det foreligger særlige grunner kan 3- ukersfristen forlenges.

Dispensasjoner

Omsøkte tiltak er i strid med kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav c) som lyder:

«I boligområder tillates oppført garasjer med maksimal størrelse 50 m² BYA. Mønehøyde skal ikke overstige 5 meter. Størrelse på, og utforming av, garasjer i boligområder skal avpasses tomtestørrelse, bygningsvolum og arkitektur på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene.»

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven etter skriftlig søknad. De ulike planer og bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dette også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd inneholder to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

1. For det første er det en forutsetning for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, første punktum.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Vurdering punkt 1:

Hovedhensynene bak bestemmelsen er å styre og regulere utbyggingsvolumet på den enkelte tomt i boligfeltene. Bestemmelsen skal sikre en helhetlig struktur på bebyggelsen, og de ulike tomtene, både visuelt og praktisk. Begrensningen i tillatt BYA har betydning for områdets endelige utseende og karakter, samt at slike begrensninger bidrar til å regulere mengde av lys og luft blant bebyggelsen og



eiendommene i området. Videre bidrar bestemmelsen til å sikre ivaretagelse av områder med vegetasjon og for uteopphold. Alle disse forhold har innvirkning på bokkvaliteten på de enkelte eiendommene og boligene i området. Maksimal tillatt mønehøyde skal ivareta mange av de samme hensynene, som blant annet sikre tilstrekkelig lys, luft, helhetlig struktur og utforming av områdene.

Omsøkte garasje har mønehøyde 5,38 meter og BYA på 60 m², og plasseres i et eldre boligområde. Eiendommen har en størrelse på 1638 m² og er bebygd med eksisterende enebolig. Garasjen plasseres nordøst på eiendommen i tilknytning til bolighusets inngang og eksisterende gårds plass. Naboer har gitt skriftlig samtykke til plasseringen, og på østsiden er det en grønnkorridor som er regulert til tursti. Det eksisterer på nåværende tidspunkt riktignok ingen tursti på dette området. Eiendommen vil få en utnyttelsesgrad på omtrent 15 %, noe som er halvparten av maksimalt tillatt utnyttelsesgrad, jf. kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav b). Etter bygningsmyndighetens vurdering har således eiendommen en slik størrelse som gjør at hensynene til lys, luft og bokkvalitet blir ivare tatt også ved dispensasjon til garasje som omsøkt. Vegetasjon og uteoppholdsarealer vil også være tilstrekkelig ivare tatt ved en dispensasjon i denne saken. Tiltakets plassering er trukket langt inn på eiendommen sett fra veien, og medfører således ingen endring i trafikksituasjon eller siktforhold.

Tiltakets omsøkte mønehøyde innebærer et avvik fra tillatt mønehøyde på 0,38 meter, noe som etter bygningsmyndigheten syn i dette tilfellet likevel ikke vil innebære at tiltaket stikker seg nevneverdig ut i området eller fra øvrig bebyggelse. Eksisterende enebolig har en mønehøyde på omtrent 206 moh, og omsøkte tiltak vil ha en mønehøyde på 203.9 moh, slik at garasjens mønehøyde vil være 2 meter lavere enn eksisterende enebolig. Omkringliggende bebyggelse består av eldre boligbebyggelse med noe ulike størrelser og høyder. Omkringliggende boliger har også mønehøyder som er høyere enn mønehøyden til omsøkte tiltak, likevel med noe varierende kotehøyde, avhengig av terrengets høyde. Øst for eiendommen stiger terrenget, og nord for eiendommen ligger terrenget gradvis noe lavere. Tiltaket vil således, slik bygningsmyndigheten vurderer det, være avpasset til tomtestørrelsen, bygningsvolumet og arkitekturen på eiendommen og omgivelsene for øvrig.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse fremhever blant annet hensyn om bærekraftig utvikling, samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver, forsvarlighet i saksbehandlingen, åpenhet og medvirkning, universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at noen av disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Etter dette vurderer bygningsmyndigheten det slik at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet, basert på eiendommens karakter, størrelse, plassering av tiltaket og omkringliggende eiendommer og bebyggelse.

Vurdering punkt 2:

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnsmessige fordeler og ulemper, som skal tillegges vekt når det gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper etter pbl § 19-2 annet ledd, jf. Sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2014-3266. Fordeler basert på individuelle hensyn kan likevel tillegges vekt dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved å gi dispensasjon.

En dispensasjon i denne saken medfører i all hovedsak fordeler basert på individuelle hensyn. Bygningen vil gi eiendommen bedre oppbevaringsplass for brukere av eiendommen. Det er likevel etter bygningsmyndighetens vurdering kun få mindre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon.



Tiltaket berører omgivelsene og naboer i liten grad. Tiltaket vil som nevnt ikke stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene, og en dispensasjon vil ikke gå ut over sikkerhetshensyn som for eksempel, brannsikkerhet eller trafiksikkerhet. Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Forholdet til private rettsforhold

Tillatelse etter plan og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Avfall

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i pbl § 21-10 foreligger.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Klageadgang

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Trøgstad kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å sette



i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Tiltak etter pbl § 20-4 a	1	2970
Dispensasjonssøknad – delegert behandling	1	4460
Totalt gebyr å betale		7430

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Hans Gunnar Raknerud
avdelingsleder
Byggesak og regulering

Cecilie Desiré Bergsholm
Saksbehandler byggesak og spredt avløp
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Trøgstad kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Trøgstad kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Trøgstad kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.



Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.