



Hans Kristian Lund  
Sluppenveien 16  
1860 TRØGSTAD

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
04.12.2018	Cecilie Desiré Bergsholm	18/1446 - 2	

## Gbnr 64/7 - Sluppenveien 16 - Vedtak i dispensasjonssak - Oppføring garasje

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

Delegasjonssaksnr.: 160/18

Tiltak: Oppføring garasje  
Byggested: Gbnr : 64 / 7 Sluppenveien 16  
Tiltakshaver: Hans Kristian Lund

### VEDTAK

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6, gis tiltakshaver Hans Kristian Lund, dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.1 bokstav a) og kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav c) i kommuneplanens arealdel 2018-2029.

### Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Tiltakets BYA skal ikke overstige det som på nåværende tidspunkt er eksisterende samlet BYA for de tre bygningene som må rives.
- De eksisterende tre bygninger som er merket med «fjernes» på situasjonsplan, må rives.
- Det må søkes om tillatelse til tiltak, jf. pbl §§ 20-2 og 20-1 bokstav a).
- Plasseringen av tiltaket skal være i henhold til situasjonsplan mottatt av kommunen 19.11.2018.
- Tiltaket skal plasseres uten nevneverdig oppfylling av terrenget, slik at høydeplasseringen blir tilsvarende som for eksisterende bygninger på eiendommen. Høydeplasseringen skal godkjennes ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak.
- Det skal benyttes materialer og fargevalg på byggets eksteriør som står i harmoni med øvrig bebyggelse på eiendommen.

### Bakgrunn

Komplett søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 19.11.2018.



### **Tiltaket**

Det søkes om dispensasjon for oppføring av garasje til bolig med BYA på 144 m<sup>2</sup> og mønehøyde på 6,5 m på eksisterende boligeiendom.

### **Eiendommen og plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2018-2029, vedtatt 07.02.2018. Hele eiendommen ligger innenfor arealformål boligbebyggelse. Omsøkte tiltak er i tråd med arealformålet, men tiltaket er i strid med plankrav i kommuneplanbestemmelse § 4.1 bokstav a). Tiltaket faller ikke inn under noen av unntakene fra plankrav i kommuneplanbestemmelse § 4.2. Størrelsen på tiltaket, både BYA og mønehøyden, gjør at tiltaket også er i strid med kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav a) hvor det står følgende:

*«I boligområder tillates oppført garasjer med maksimal størrelse 50 m<sup>2</sup> 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.»*

### **Uttalelser fra andre myndigheter**

Det er ikke innhentet uttalelser fra andre myndigheter.

### **Naboforhold og andre berørte**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

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.

### **Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven**

Omsøkte tiltak er i strid med kommuneplanbestemmelse § 4.1 bokstav a) og kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav c).

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:

*Tillatt BYA og tillatt mønehøyde i kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav c):*

Bestemmelser om maksimalt tillatt BYA skal bidra til å sikre helhetlig utforming av et område eller områder, sikre tilstrekkelig lys, luft og plass til vegetasjon, både på den enkelte eiendom og mellom eiendommer og andre byggverk. Dette vil igjen virke inn på forhold som bokkvaliteten og den visuelle utformingen av et område som helhet. Bestemmelser om maksimal tillatt BYA har også sammenheng med andre bestemmelser, som tillatt utnyttelsesgrad og minste uteoppholdsareal. Som det går frem av ordlyden i kommuneplanbestemmelsen spiller også tomtestørrelse og samlet bygningsvolum en rolle for den endelige helhetlige utformingen både på den enkelt tomt og omgivelsene.

Det søkes i denne saken om oppføring av garasje til bolig med 144 m<sup>2</sup> BYA og 6,5 meter mønehøyde. Eiendommen ligger i utkanten av et eksisterende boligområde i utkanten av Skjønhaug. Mot sørøst grenser eiendommen mot annen boligeiendom, og mot vest fylkesvei 775 og dyrket mark på andre siden av fylkesveien. På nordsiden av eiendommen ligger et område som har arealformål fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. På nåværende tidspunkt er området bebyggt med industribygg. Øst for eiendommen ligger et belte med regulert friområde med bakenforliggende regulerte og ubebygde boligtomter (reguleringsplan for Bjerkelund).

Eiendommen er på omtrent 2689 m<sup>2</sup>, og er bebyggt med en enebolig og tre garasjeuthus annekst til bolig, samt to mindre bygninger. Tiltakshaver opplyser, ved påtegning på situasjonsplan vedlagt søknaden, at tre av de eksisterende garasje-/uthusbygningene på eiendommen skal fjernes i forbindelse med oppføring av ny garasje. Basert på omtrentlige målinger i gjeldende kartgrunnlag, er eksisterende BYA på de tre bygninger som skal fjernes samlet på omtrent 112 m<sup>2</sup>. Ved riving av disse tre eksisterende bygningene, og oppføring av ny garasje på 144 m<sup>2</sup>, innebærer det en økning av BYA på eiendommen på omtrent 35 m<sup>2</sup>. Mønehøyden vil overstige tillatt mønehøyde med 1,5 meter.

Tiltakets plassering er i tilknytning til opparbeidet gårdsplass og eksisterende bebyggelse på eiendommen. Eiendommen har et forholdsvis stort areal, og basert på omtrentlige målinger vil utnyttelsesgraden på eiendommen bli omtrent 15 % BYA. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at dersom tiltakets BYA tilsvarer samlet BYA for bygningene som skal rives, taler det for at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig satt tilside, da endringen således kun vil komme til uttrykk ved endring av høyden, endring av visuelle kvaliteter og siluttvirkningen.

Eiendommen ligger omtrent 6 meter høyere enn fylkesveien og tiltaket vil plasseres 20 meter fra midten av veien. Tiltaket vil således være lite synlig fra veien, og vil ikke komme i konflikt med siktsoner eller berøre trafikken. Avstand til nabogrensen mot øst vil være 6 meter, og omtrent 13 meter fra grensen til nærmeste regulerte boligtomt. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil derfor hensynet til lys og luft mellom bebyggelse og tomter ivaretas. Det er regulert inn et grøntbelte i form av friområde mellom eiendommen og nærmeste bakenforliggende regulerte boligtomt. Vegetasjonen i dette friområdet bidrar derfor også, etter bygningsmyndighetens syn, til at tiltaket blir lite synlig og ruvende for naboer øst for eiendommen, tross en mønehøyde på 6,5 meter. At bakenforliggende regulerte boligtomter også ligger noe høyere i eksisterende terreng gjør at en dispensasjon i dette tilfellet etter bygningsmyndighetens syn ikke vil innebære hindring av solforhold og utsyn/utsikt mellom boligtomtene.



Garasjen plasseres nord for eksisterende bebyggelse på tomten, hvor det videre nord er over 40 meter til nabogrensen, og slik bygningsmyndigheten ser det, blir derfor ikke annen bebyggelse eller naboer berørt i særlig grad nord for eiendommen. Naboeiendommen sørøst berøres i liten grad da tiltaket også vil ligge mer enn 40 meter fra denne nabogrensen.

Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at tiltakets plassering, terrengforholdene på eiendommen, terrengforholdene mot naboeiendommene, eiendommens størrelse og vilkår om at samlet BYA på eiendommen ikke skal endres, gjør at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tilside i denne saken.

*Plankrav i kommuneplanbestemmelse § 4.1 bokstav a):*

Hensynene bak plankrav er å sikre en grundig, helhetlig og overordnet vurdering rundt planleggingen og utformingen av et område, hvor også hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning spiller en stor rolle. En stykkvis utbygging uten reguleringsplan med bestemmelser om blant annet utnyttelsesgrader, byggegrenser, utforming av bygninger, lekeplasser og sikring av infrastrukturen vil kunne gi uheldig utslag for området, og kan vanskeliggjøre utbyggingen av de delene av området som blir stående ubebygget til slutt. Videre må plankrav sees i sammenheng med krav til konsekvensutredning og virkningene tiltaket får for miljø og samfunn.

Rekken med boligtomter langs fylkesveien består av eldre eksisterende boligbebyggelse med annen tilhørende bebyggelse. En dispensasjon i dette tilfellet vil etter bygningsmyndighetens vurdering ikke sette hensynene bak plankravet tilside, da det er snakk om et eldre, ferdig utbygget boligområde, og da tiltaket i seg selv er en bygning tilknyttet eksisterende bruk på eiendommen, som for øvrig plasseres innenfor gjeldende byggegrenser og godt innenfor tillatt utnyttelsesgrad i kommuneplanen. Hensynene bak bestemmelsen om tillatt BYA og mønehøyde blir som vurdert ovenfor etter bygningsmyndighetens syn heller ikke vesentlig satt tilside, og øvrige forhold som en reguleringsplan skal ivareta berøres ikke.

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.

Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Fordeler i denne saken er i all hovedsak basert på individuelle hensyn. Det blir mer innendørs lagringsplass på eiendommen, og det nye garasjebygget vil ha nyere og bedre standard enn de eksisterende garasjeuthusene. Tiltakshaver opplyser i sin søknad at de mener et nytt bygg vil være med på å heve standarden i området, samt at tiltaket ikke vil medføre nevneverdige ulemper for



naboene. Bygningsmyndigheten er enig i at tiltaket ikke vil medføre nevneverdige ulemper for naboene.

En ulempe ved å dispensere fra bestemmelsene i dette tilfellet er at det kan gi presedensvirkning. Bygningsmyndigheten vurderer det likevel slik at denne ulempen har liten betydning i dette tilfellet, da boligeiendommene langs veien er utbygd, og eiendommens beliggenhet, terrengforholdene, størrelsen på eiendommen og eksisterende bebyggelse på eiendommen er særegne forhold som vil være ulike for ulike boligeiendommer.

Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen andre 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 denne saken er klart større enn ulempene.

### Konklusjon:

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

### **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.

### **Vi gjør spesielt oppmerksom på**

Kommer det klage på 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**

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

Beskrivelse	Antall	Beløp
Dispensasjonssøknad – delegert behandling	1	4340
Totalt gebyr å betale		4340

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 Østfold 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.