



Erik Haakaas
Åsland 53
1860 TRØGSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:
20/29745 - 4 / CECBERGS

Dato:
24.06.2020

Gbnr 661/150 - Åsland 53 - Riving eksisterende garasje og oppføring garasje - Avslag og avvisning

Tiltak: riving eksisterende garasje og oppføring garasje
Byggested: Gbnr 661 / 150 Åsland 53
Tiltakshaver: Erik Haakaas

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak mottatt 04.03.2020 og søknad om dispensasjon mottatt 24.04.2020.

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

Delegasjonshjemmel: «Politisk reglement» vedtatt 09.10.2019 i saksnr 15/19, endret 30.10.2019 i saksnr 28/19 og administrativt 10.01.2020, samt «Ansvar og myndighet for ansatte i Indre Østfold kommune» vedtatt 04.09.2019.

Delegasjonssaksnr: 515/20

Vedtak:

1. Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav c) for oppføring av garasje, jf. pbl § 11-6 jf § 19-2.
2. Kommunen avslår søknad om oppføring av ny garasje, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6, fordi tiltaket er i strid med gjeldende kommuneplan.
3. Kommunen avviser søknad om riving av eksisterende garasje, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd bokstav a) jf. 20-1, fordi tiltaket er unntatt fra søknadsplikt.

Tiltaket

Det søkes om tillatelse til riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje med BYA 69 m² og mønehøyde 5,45 meter. Garasjen skal plasseres på samme sted som eksisterende garasje. Eksisterende garasje er under 50 m², og har mønehøyde under 4 meter og gesimshøyde under 3 meter. Riving av eksisterende garasje er derfor unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5 første ledd bokstav a) jf. SAK10 § 4-1 første ledd bokstav a).

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 04.03.2020. Søknaden var i strid med gjeldende plangrunnlag og manglet komplett nabovarsling. Komplette søknad kom inn til kommunen 24.04.2020.

Naboforhold og andres kommentarer

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

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Det er ikke innhentet uttalelse fra andre myndigheter da disse ikke anses berørt av tiltaket.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Skjønhaug Syd (PlanID 012220050001) og kommuneplan Trøgstad 2018-2029 (PlanID 0122201601). Ved motstrid mellom planene går kommuneplanen foran, jf. kommuneplanbestemmelse § 2.2. Eienommen omfattes av arealformål boliger. Tiltaket er i tråd med formålet men oppføring av ny garasje på 69 m² og med mønehøyde på 5,5 meter er i strid med kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav c).

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

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 området's 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 bokvaliteten på de enkelte eiendommene og boligene i området. Ordlyden i kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav c) viser også at det gjort en vurdering om at garasjestørrelse ikke skal avhenge av eiendommens størrelse, og at garasjer skal underordne seg bolighusene. I boligområder vil heller ikke behovet for større garasje gjøre seg gjeldende ved noe større eiendom enn «gjennomsnittet», da eiendommene i de fleste tilfeller ikke vil komme opp i en slik størrelse som gjør at en har behov for annet redskap enn «alminnelig» hageredskap og snøryddingsredskaper. Maksimal tillatt mønehøyde skal ivareta mange av de samme hensynene, som blant annet sikre tilstrekkelig lys, luft, helhetlig struktur og utforming av områdene.

I denne saken er det søkt om dispensasjon fra bestemmelsen for oppføring av garasje med BYA på 69 m² og mønehøyde 5,45 meter. Eiendommen er på 1714 m², er bebygd med enebolig, garasje og et ikke-omsøkt uthus. Eiendommen er omkranset av andre boligeiendommer bebygd hovedsakelig med eneboliger og garasjer. Omsøkt garasje skal plasseres på samme sted som eksisterende garasje, sørøst for eneboligen. Plasseringen er forholdsvis tilbaketrukket fra veien og fra naboeiendommer, da garasjen

blir liggende omtrent midt på eiendommen. Eiendommen vil få en utnyttelsesgrad på omtrent 10,8 % etter oppføring av omsøkt garasje, noe som er omtrent 1/3 av maksimalt tillatt utnyttelse, jf. kommuneplanbestemmelse § 5.1.1 bokstav b). Etter bygningsmyndighetens vurdering har eiendommen en slik størrelse som gjør at hensynene til lys, luft og bokvalitet blir ivaretatt også ved innvilgelse av dispensasjon til garasje som omsøkt. Vegetasjon og uteoppholdsarealer vil også være tilstrekkelig ivaretatt.

Tiltakets mønehøyde innebærer et avvik fra tillatt mønehøyde på ca 0,45 meter, noe som etter bygningsmyndighetens syn i dette tilfellet likevel ikke vil innebære at tiltaket stikker seg nevneverdig ut i området eller fra øvrig bebyggelse. Eksisterende enebolig har høyeste mønehøyde på omtrent 190,4 moh, slik at garasjens mønehøyde vil være omtrent 1,5 meter lavere enn eksisterende eneboligens mønehøyde. Omkringliggende boliger har ulike størrelser og høyder. Boliger nord, sør og vest for eiendommen har alle høyeste mønehøyde over bolighuset på sakens eiendom. Vest for eiendommen stiger terrenget på andre siden av veien og øst for eiendommen ligger terrenget gradvis noe lavere. Tiltaket vil derfor, slik bygningsmyndigheten vurderer det, være avpasset 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 tilside i dette tilfellet, basert på eiendomens 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. Garasjen vil gi eiendommen bedre oppbevaringsplass innendørs for brukere av eiendommen. Denne fordelene kan således kun tillegges vekt dersom det er få eller mindre vesentlige ulemper.

Det går frem av forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242 at det ikke skal være en kurant sak å fravike vedtatte planer, da de ulike planer og bestemmelser i planer som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Vedtatte planer har vært på høring hos berørte statlige og regionale myndigheter og gir derfor også uttrykk for en samordnet vedtatt arealbruk, hvor offentlighet og medvirkning skal ha vært ivaretatt under planprosessen. Dersom det åpnes for BYA over 50 m² og mønehøyde over 5 meter for garasje på boligeiendommer gjennom innvilgelse av enkeltvise dispensasjoner, vil dette etter bygningsmyndighetens syn medføre en forventning og uheldig presedens for at alle dispensasjoner for større garasjearealer innvilges. Det vil igjen medføre at vedtatte kommuneplan svekkes som informasjons- og styringsverktøy, også i andre type saker. Indre Østfold kommune har mange boligområder med forholdsvis store eiendommer hvor de fleste eiere vil kunne påberobe seg de samme momentene ved søknad om dispensasjon. Bygningsmyndigheten mener derfor at presedensvirkningene og svekkelsen av kommuneplanen som informasjons- og styringsverktøy er en svært tungtveiende ulempe i denne saken.

Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at ved en dispensasjon som innvilger bebygd areal for garasje over 50 m² og mønehøyde over 5 meter, vil ikke fordelene være vesentlig større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Det siste vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon er derfor ikke oppfylt.

Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt fordi fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon avslås.

Forholdet til private rettsforhold

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

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

Vedtaket 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 Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	1	6050	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud

seksjonsleder

Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm

byggesaksbehandler

Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:

Erik Haakaas

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 Indre Østfold 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 Indre Østfold 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 Indre Østfold 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.