



Christin Hoff Hauge og Anders Eugen Hauge
Kirkerudveien 13
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

19/1370 - 2 / EFO

19.08.2019

Saksfremlegg med vedtak

Delegasjonssaksnr.: 102/2019

Gnr. 7, bnr. 16 og gnr. 7, bnr. 21 - Kirkerudveien - Søknad om dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan, krav til møne- og gesimshøyde og grensejustering/opprettelse av tilleggsareal.

Saksopplysninger:

Det søkes om dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. Kommuneplanens planbestemmelser § 1.2.1 siden omsøkte eiendom ligger i område avsatt til nærværende og fremtidig bebyggelse og anlegg. Det søkes også om dispensasjon fra krav til mønehøyde på fremtidig garasje, og søknad om tilleggsareal til gnr. 7, bnr. 21 for å få en mere hensiktsmessig eiendom. Søknaden er mottatt 20.06.2019.

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

Vedtak:

1. Etter en samlet vurdering har kommunen vurdert søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens planbestemmelser § 1.21 – Krav om reguleringsplan, og finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved bebyggelse av gnr. 7, bnr. 21 – Kirkerudveien i Spydeberg kommune, jf. Plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges.
2. Krav til mønehøyde for garasje på 5 – fem meter skal oppfylles. Søknad om dispensasjon fra krav til mønehøyde på 6 meter, innvilges ikke.
3. Søknad om opprettelse av tilleggsareal fra gnr. 7, bnr. 16 til gnr. 7, bnr. 21 i en bredde på 4 - meter i hele tomtens lengde, behandles og innvilges i egen sak.

Dispensasjonen er gitt på grunnlag av delegert fullmakt gitt til administrasjonen av UMT i sak 18/2019, datert 21.05.2019.

Plangrunnlag

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen for Spydeberg 2016-2028 er vist som LNF1-område med eksisterende boligbebyggelse.

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

Saken er ikke oversendt andre myndigheter, da eiendommen allerede er avsatt til boligformål.

Vei og adkomst

Det er opparbeidet privat adkomst frem til eiendomsgrensen, og det foreligger tinglyst veirett som sikrer adkomst til matrikkelenheten.

Vann- og avløp

Kommunalt vann- og avløp, skal sikres med tinglyst rett fra gnr. 7, bnr. 13. Denne må fremlegges ved søknad om byggetillatelse for ny/nye boliger.

Krav til mønehøyde for garasje

Det søkes om dispensasjon fra kravet om 5 – fem meters mønehøyde på fremtidige garasjer. Søker begrunner søknaden med at de ønsker å oppføre garasjer med tilsvarende takkonstruksjon som boligen, slik at det estetiske blir best mulig.

Sammenlignbare søknader om mønehøyde ut over kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer, har vært avslått både av kommunen og fylkesmannen i Viken.

Dispensasjon fra søknad om 6 – seks meters mønehøyde, innvilges ikke.

Tilleggsareal

For å få en mere hensiktsmessig tomt med god plass til fremtidige boliger og garasjer, søkes det om grensejustering mellom eiendommene.

Arealet utgjør ca. 180 m² og må behandles som egen sak om opprettelse av ny matrikkelenhet. Vedtaket vil kreve at arealet sammenføyd med gnr. 7, bnr. 21. Søknaden vil bli innvilget i egen sak.

Dispensasjoner

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens planbestemmelser § 1.21 – Krav til reguleringsplan, og krav til mønehøyde for garasje, jfr. Kommuneplanens planbestemmelser § 3.2.2 bokstav h– Krav til utforming – gesims/mønehøyde.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt hva angår krav om utarbeidelse av reguleringsplan, og det er en klar overvekt av argumenter som taler for dispensasjon.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknader om dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan innvilges.

For søknad om en mønehøyde på garasje på 6 meter, er dette klart i strid med sammenlignbare søknader og avgjørelser foretatt både av kommunen og søknader som har vært behandlet av Fylkesmannen i Viken. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, så det gis derfor ikke dispensasjon fra krav til mønehøyde for garasjer på eiendommen.

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.

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 Spydeberg 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. Faktura sendes tiltakshaver.

Oppsummering og konklusjon

Det søkes om dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av reguleringsplan, ved bebyggelse av gnr. 7, bnr. 21. Eiendommen ble etablert i 1973, og ligger i et område med boligbebyggelse.

Eierne har fremlagt situasjonskart som viser at eiendommen ønskes bebygget med 1 stk. tomannsbolig med tilhørende garasjer.

Så lenge eiere søker og ønsker å utbygge eiendommen i tråd med planbestemmelsene til kommuneplanen, og den ikke bli bebygget med større bygningsmasse enn angitt der – BYA 300 m² totalt, er det urimelig å kreve at det ble utarbeidet reguleringsplan for eiendommen. Omsøkte tiltak holder seg innenfor eksisterende krav til LNF2-områder ellers i kommunen. Søknaden godkjennes.

Det søkes også om en mønehøyde på 6 – seks – meter for garasjer. Dette er 1 meter høyere enn hva planbestemmelsene til kommuneplanen tillater, og avslås. Dette på bakgrunn av sammenlignbare søknader som har vært fremmet de senere årene. Selv med mønehøyde på 5 – fem – meter vil man få en garasje som estetisk sett vil fremstå som bra, og i samsvar med omkringliggende bebyggelse. Søknaden godkjennes ikke.

Søknaden om grensejustering/oppsettelse av ny matrikkelenhet som tilleggsareal til gnr. 7, bnr. 21, viser klart at tilleggsarealet vil gi en bedre utforming av eiendommen. Søknaden godkjennes, men behandles som egen sak om opprettelse av ny matrikkelenhet, som vil bli krevd sammenføyd med gnr. 7, bnr. 21. Avgiver eiendommen vil etter å ha avstått areal, fortsatt være en hensiktsmessig boligeiendom.

Hilsen

Elin Fossen
Saksbehandler
Forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Christin Hoff Hauge og Anders Eugen Hauge

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 Spydeberg 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 Spydeberg 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 Spydeberg 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.