

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tiril Røssum-Tokerud	GBNR- 107/17, FA- L42	19/268

Gbnr 107/17 - Elvestadveien 777 - Behandling av søknad om dispensasjon

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/30	Hovedutvalg for plan og utvikling	PS	25.06.2019

Rådmannens innstilling:

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 18 (2) bokstav j for oppføring av garasje delvis slik at det kan oppføres mer enn ett garasjebygg på eiendommen.

Med hjemmel i pbl § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 9 for oppføring av garasje innenfor 100-metersbeltet langs Hobølelva.

Dispensasjonene gis følgende vilkår:

- Garasjen må være i tråd med høyde- og arealbestemmelsene i kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j).
- Garasjen må tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på plassering, materialbruk og fargevalg.

Det må sendes inn nye tegninger av tiltaket som viser at det er i tråd med kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j når det gjelder høyde og areal, samt tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng før byggesøknaden kan behandles.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Eiendommen med gbnr 107/17 er på 3 823,2 m², og er i sin helhet satt av til LNF-område der spredt

sted på eiendommen, og at den er plassert så langt unna elva som mulig.

Statens vegvesen har gitt dispensasjon for oppføring av garasjen 12 meter fra senterlinjen på FV 120.

Saken var oppe til behandling i HPU 21.05.2019, og det ble fattet følgende vedtak:

Saken utsettes i påvente av uttalelser fra overordnede berørte myndigheter.

Behandling etter annet lovverk

Dispensasjonssøknaden må vurderes etter bestemmelsene om bærekraftig bruk i naturmangfoldsloven av 19. juni 2009 §§ 4 og 5 som setter opp forvaltningsmål for naturtyper, økosystemer og arter.

Det foreligger ingen registreringer av verdifullt naturmangfold på eiendommen, men den ligger i nærheten av Hobølelva som er registrert som svært viktig naturtype av typen kroksjøer, flomdammer og meandrerende elveparti. Det planlagte tiltaket plasseres ca 90 meter fra elva, og det anses ikke at tiltaket vil berøre naturtypen. Tiltaket er også så lite omfattende at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

Etter en samlet vurdering av kriteriene i naturmangfoldsloven anses ikke tiltaket å få negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Medbestemmelse og tverrfaglige vurderinger:

Det har ikke kommet inn nabomerknader til søknaden.

Det er innhentet uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. Fylkesmannen har uttalt følgende: *Vi kan ikke se at oppføring av en garasje på eiendommen vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til de miljøinteresser vi skal ivareta. Omsøkte tiltak er imidlertid planlagt oppført i kort avstand fra FV 120, og vil dermed ligge forholdvis fremtredende i landskapsbildet. Vi vil anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende størrelse, plassering, materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at garasjen blir liggende tilpasset landskapet og eksisterende bebyggelse på stedet.*

Det har kommet muntlig tilbakemelding fra Fylkeskonservatoren om at de ikke har merknader i saken.

Vurdering av etikk og samfunn, herunder omdømme, miljø og folkehelse:

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet.

En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet

styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere. I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning.

Samtidig har lovgiver åpnet for at det kan gis dispensasjon på visse vilkår. Det kan for eksempel være tilfeller der omregulering vil være en uforholdsmessig belastning sett opp mot betydningen av avviket fra planen, eller der samfunnsutviklingen medfører at planbestemmelser blir uaktuelle eller ikke lenger formålstjenlige.

Vurdering av økonomi og organisasjon:

Vedtak i denne saken vil ikke få betydning for økonomi og organisasjon.

Aktuelle lover, planer, vedtak og dokumenter:

Plan- og bygningsloven: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

Kommuneplanens arealdel:

http://webhotel3.gisline.no/Webplan_0138/gl_planarkiv.aspx?planid=201401

Rådmannens vurdering:

Kommunen kan gi dispensasjon fra juridisk bindende bestemmelser i arealplaner jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Godkjent plan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike reguleringsplaner gjennom dispensasjoner. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke er ønskelig å endre selve planen.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kreves det at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må således være en kvalifisert interesseovervekt, hvor fordelene skal være objektive. Det er altså ikke fordeler for den som søker som er vektige, men objektive fordeler ved det omsøkte tiltaket som er avgjørende.

På gbnr 107/17 er det søkt om å bygge en garasje på 49,7 m² i tillegg til den eksisterende på 28 m², noe som medfører at totalt garasjeareal blir på totalt 77,7 m², altså 7,7 m² mer enn det kommuneplanen tillater. Videre er den omsøkte gasjen også 22,9 cm høyere enn tillatt med mønehøyde på 5,229 m. Det blir også ett garasjebygg mer enn kommuneplanen tillater.

En dispensasjon vil åpne for at den gamle gasjen beholdes som bod og vedskjul. Gasjenes plassering er godt synlig fra veien, og de vil kunne fremstå som dominerende på eiendommen som er bebygget med en relativt liten bolig. Dette er godt illustrert ved at søker har oppgitt at boligens bebygde areal (90 m²) bare er 12,3 m² større enn totalt garasjeareal etter det omsøkte tiltaket. Fasadene på gasjebebyggelsen på eiendommen mot FV 120 vil totalt være lengre enn husets fasade med terrasse.

Søknaden er begrunnet med ønske om å beholde den eksisterende gasjen som bod/vedskjul, og at

den nye garasjen vil skjerme mot støy.

Hensynene bak bestemmelsen om maksimal garasjestørrelse og maksimalt garasjeantall er å begrense hvor mange og hvor store garasjer som bygges på hver eiendom i LNF-områdene der det er tillatt med spredt boligbygging. I slike områder er tomtene ofte romslige, og dersom man ikke begrenser garasjestørrelsen og antallet kan det bli bygget mange og store garasjer på disse eiendommene. Dersom ikke garasjestørrelsen begrenses risikerer man at det bygges større garasjer enn boliger på disse eiendommene. Det kan også føre til at det startes opp næring på disse eiendommene i strid med arealformålet. Hensynet bak maksimalt antall garasjer er å sikre at eiendommene blir bebygget på en ryddig måte, og at garasjer og uthus ikke blir den dominerende bebyggelsen på eiendommen. Størrelsen på garasjen er begrenset både med bestemmelse om maksimalt areal på 70 m², maksimal mønehøyde på 5 meter og gesimshøyde på 3 meter, og antallet er begrenset til en garasje per eiendom, jf. Kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j.

For at dispensasjon skal kunne innvilges må også fordelene være klart større enn ulempene. Personlige ønsker om større plass og billigere løsninger skal normalt ikke tillegges vekt ved en dispensasjonsvurdering. Det er fordelene for almenheten ved en dispensasjon som er av interesse. At den gamle garasjen kan komme til nytte som lager for eiere av eiendommen også i fremtiden kan således tillegges noe vekt, og at den nye garasjen kan støydempe uteplassen er en relevant fordel, men det vil den gjøre uavhengig av om den gamle garasjen beholdes. Likevel må man påregne at også den eksisterende garasjen har en støydempende effekt og at en riving vil kunne gi økt støyplage på eiendommen. Ulempene ved en dispensasjon i saken er at eiendommen vil få dominerende garasjebebyggelse ut mot fylkesveien, og at saken kan medføre uheldig presedens.

Etter rådmannens vurdering er det første vilkåret for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 oppfylt når det gjelder søknaden om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j) hva gjelder antall garasjebygg. At garasjearealet er fordelt på to enheter setter ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side, dersom det ikke innvilges dispensasjon for størrelse og høyde, samt at det settes vilkår for utformingen. Rådmannen mener videre at det ikke bør innvilges dispensasjon fra maksimal høyde og totalt garasjeareal da dette vil sette hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side. Det er da ikke anledning til å innvilge søknaden om dispensasjon for disse forholdene jf. pbl § 19-2.

Begrunnelsen for å bare delvis innvilge søknaden om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j) er at formålet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra settes vesentlig til side dersom dispensasjonen innvilges uten vilkår og også for høyde og areal. Bestemmelsen skal sikre at garasjer er underordnet boligene i de LNF-spredte områdene, og at de ikke blir for dominerende i landskapet. Garasjene på gbnr 107/77 vil, dersom dispensasjonen innvilges uten vilkår, få lengre fasader mot FV 120 enn det boligen på eiendommen har, og de vil få et areal som er bare 12,3 m² mindre enn boligen.

For at en dispensasjon for garasjeantall skal kunne innvilges må også fordelene ved å gi dispensasjonen være klart større enn ulempene. I dette tilfellet mener rådmannen at fordelene ikke er klart større enn ulempene uten vilkår. Den gamle garasjens nytte som bod er en fordel som alle som bor i LNF-område kan påberope seg. Det er ikke noe som tilsier at det bør tillegges spesielt stor vekt i denne saken. Dersom dette tillegges vekt vil det medføre en presedens som vil kunne gjelde for aller fleste eiendommer i kommunen. At den nye garasjen kan støydempe uteplassen er en relevant

fordel, men det vil den gjøre uavhengig av om den gamle garasjen beholdes. Dette er således heller ikke en fordel som kan tillegges spesielt stor vekt. Sannsynligvis vil en garasje tilpasset kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j) hva gjelder høyde og areal kunne støydempe omtrent like godt som den omsøkte. Ulempene ved en dispensasjon i saken er at eiendommen vil få dominerende garasjebebyggelse ut mot fylkesveien, og at saken kan medføre uheldig presedens. Det er mange som kan anføre ønske om større lagringsplass og støydemping mot vei i LNF-områdene. Dersom det bare gis dispensasjon for antallet, og at dispensasjonen gis på vilkår om at den nye garasjen tilpasses til eksisterende bebyggelse og terreng mener rådmannen at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene og at vilkårene for å gi dispensasjon i pbl 19-2 således er oppfylt.

Tiltaket krever også dispensasjon fra byggeforbudet langs Hobøelva (kommuneplanbestemmelse § 9). Hensynene bak dette byggeforbudet er å sikre almenhetens tilgang til strandsonen langs elva og å beskytte den viktige naturtypen som elva representerer.

Det er allerede bebyggelse i samme avstand til elva på eiendommen, og FV 120 ligger mellom eiendommen og elva. Rådmannen kan derfor ikke se at plasseringen medfører at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen innvilges. Søker har begrunnet søknaden med at tiltaket plasseres så langt fra elva som det lar seg gjøre ut fra eiendommens forutsetninger med skrånene terreng.

Fordelene ved en dispensasjon er at søker ikke må foreta større terrenginngrep for å få plassert garasjen. Dette er selvfølgelig en personlig fordel for søker, men det er også en fordel for naboene og naturen at terrenginngrepet ved tiltaket blir minst mulig. En dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Hobøelva vil kunne uthule bestemmelsen og svekke planen. Dette er en ulempe ved dispensasjonen. Selv om tiltaket plasseres i ytterkant av 100-metersbeltet er beltet satt til 100 meter og ikke 90 meter. Det er også fysisk mulig å plassere tiltaket lenger unna elva på tomta, men det vil kreve et større terrenginngrep. Det omsøkte tiltaket er også høyere og medfører større bebyggelse innenfor LNF-området (og i 100-metersbeltet) enn det kommuneplanbestemmelse § 18 åpner for.

Dersom dispensasjonen gis på vilkår om at garasjen må være innenfor maksimal størrelse og høyde i kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j) mener rådmannen at fordelene ved dispensasjonen fra 100-metersbeltet er klart større enn ulempene, og anbefaler derfor at søknaden om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 9 innvilges på følgende vilkår:

- Garasjen må være i tråd med høyde- og arealbestemmelsene i kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j).
- Garasjen må tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på plassering, materialbruk og fargevalg.

Hovedutvalg for plan og utvikling - 19/30

HPU - behandling:

Behandling:

Votering: Enstemmig.

HPU - vedtak:

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 18 (2) bokstav j for oppføring av garasje delvis slik at det kan oppføres mer enn ett garasjebygg på eiendommen.

Med hjemmel i pbl § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 9 for oppføring av garasje innenfor 100-metersbeltet langs Hobølelva.

Dispensasjonene gis følgende vilkår:

- Garasjen må være i tråd med høyde- og arealbestemmelsene i kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j).
- Garasjen må tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på plassering, materialbruk og fargevalg.

Det må sendes inn nye tegninger av tiltaket som viser at det er i tråd med kommuneplanbestemmelse § 18 (2) j når det gjelder høyde og areal, samt tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng før byggesøknaden kan behandles.

Vedlegg:

Gbnr 107/17 - Elvestadveien 777 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av garasje

Gbnr 107/17 - Elvestadveien 777 - Revidert søknad - Garasje

Gbnr 107/17 - Elvestadveien 777 - Behandling av søknad om dispensasjoner

Utskrift til: