

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Isabelle Kleven-Felloni	GBNR- 106/37, FA- L42	19/223

Gbnr 106/37 - Elvestadveien 735 - Saksfremstilling - Søknad om dispensasjon fra høydebestemmelse i kommuneplanen

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/17	Hovedutvalg for plan og utvikling	PS	21.05.2019

Rådmannens innstilling:

Rådmannens innstilling:

Det innvilges ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 18 annet ledd bokstav j, om bebyggelse på eiendommer i områder for spredt boligbebyggelse, for oppføring av garasje på gbnr 106/37 jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Rådmannen vurderer at ulempene ved å innvilge dispensasjon er større enn fordelene. På bakgrunn av dette mener rådmannen at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (Plan ID 201401) § 18 annet ledd bokstav j for oppføring av garasje på gbnr 106/37. Kommuneplanen § 18 annet ledd bokstav j lyder: «*Det tillates oppføring av én garasje eller ett uthus i én etasje med bebygd areal opp til 70m2(...) Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng for garasje.*»

Eiendommen består av et areal på 920 m2. Eiendommen er bebygd og ligger i et område avsatt til LNF areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse mv. Det er søkt om tillatelse til å rive nåværende garasje på eiendommen og erstatte den med en ny garasje. Den nye garasjen vil være på 70 m2 og ha en mønehøyde på 6,11 m og en gesimshøyde på 4,43 m. Det er således søkt om å oppføre en garasje med en gesimshøyde 1,43 meter høyere og en mønehøyde 1,11 meter høyere enn det som er tillatt etter kommuneplanens bestemmelse § 18 annet ledd bokstav j.

Medbestemmelse og tverrfaglige vurderinger:

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.

Tiltaket krever dispensasjon fra høydebegrensningene i kommuneplanens bestemmelse § 18 annet ledd bokstav j. I henhold til kommuneplanen § 18 annet ledd bokstav j er følgende tillatt for garasje:

- Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng for garasje.

Hensynet bak høydebestemmelser er å sikre en enhetlig bebyggelse innenfor samme plan, sikre samsvar mellom bygningsvolum og høyde, terreng og høyde på bygning og samsvar mellom eksisterende bebyggelse og høyde på ny bygning. I tillegg skal høydebestemmelser sikre hensyn til luft og åpenhet i et område og sol og lysforhold til naboene.

Rådmannens vurdering er at tiltaket tilsidesetter hensynene bak høydebestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 18 annet ledd bokstav j. Bestemmelsen gir en konkret og kvantitativ angivelse av hva som er maksimal tillatt høyde på garasjer som ligger i LNF- område for spredt boligbebyggelse. Omsøkt tiltak innebærer at høydebestemmelsen vil bli overskredet med 1,4 meter på gesimshøyde og 1,1 meter på mønehøyde. En slik overskridelse er en tilsidesettesle av hensynet bak bestemmelsen. I tillegg er rådmannen av den oppfatning at høyden på den omsøkte garasjen, sett i sammenheng med størrelsen på 70 m², gjør at bygningen vil fremstå som relativt stor og ruvende i sine omgivelser. Rådmannen kan imidlertid ikke se at garasjens høyde vil være til hinder for luft og åpenhet i området, og det omsøkte tiltaket vil ikke påvirke sol- og lysforholdene for eksisterende nabobebyggelse i nevneverdig grad. På bakgrunn av dette mener rådmannen at hensynene bak høydebestemmelsene tilsidesettes, men at hensynene ikke tilsidesettes i vesentlig grad. For at det skal innvilges dispensasjon må imidlertid fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene. Rådmannen kan ikke se at dette er tilfelle i denne saken.

En objektiv fordel ved å innvilge dispensasjon er at ansvarlig søker kan oppføre tiltaket slik som omsøkt, og dermed at eiendommen får en større garasje. Tiltakshaver har begrunnet søknaden om dispensasjon med at han eier en lastebil som han har stort behov for å parkere innomhus, samt for å drive med vedlikeholdsarbeid. Rådmannen har forståelse for at tiltakshaver har et personlig behov for oppbevaringsplass for sin lastebil, denne argumentasjonen omhandler imidlertid tiltakshavers personlige fordel, og er ikke objektive fordeler for eiendommen. Tiltakshaver har også trukket frem at garasjen kan fungere som en støyskjerm mot RV 120 Elvestadveien. Rådmannen kan ikke se at en høyere garasje vil utgjøre en forskjell av betydning for støyforholdene på eiendommen da også en lavere garasje vil beskytte mot støy. Slike fordeler er således ikke av vektig betydning for vedtaket.

Ved å innvilge dispensasjon fra Kommuneplanen § 18 annet ledd bokstav j vil det lett slå ben under kommuneplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og det kan fort skape presedens for at det skal innvilges dispensasjon for høyden på garasjene som oppføres i LNF- område for spredt boligbebyggelse. Dette er i seg selv en ulempe ved å innvilge dispensasjon i dette konkrete tilfellet. En annen ulempe er som rådmannen allerede har vært inne på at høyden på den omsøkte garasjen, sett i sammenheng med størrelsen på 70 m², gjør at bygningen vil fremstå som relativt stor og ruvende i sine omgivelser. I tillegg skaper det mindre forutsigbarhet i byggesaker ved at noen tiltak får dispensasjon fra høydebestemmelsene for garasje i LNF- område for spredt boligbebyggelse. Dispensasjon er noe ikke alle kan få innvilget, da det er et unntak fra hovedregelen.

I dette konkrete tilfellet er ulempene ved å innvilge dispensasjon større enn fordelene. På bakgrunn av dette mener rådmannen at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt og at ansvarlig søker av gbnr 106/37, Elvestadveien 735, ikke kan få dispensasjon fra kommuneplanen § 18 annet ledd bokstav j for oppføring av det omsøkte tiltaket på eiendommen.

Rådmannen gjør oppmerksom på at søknaden om dispensasjon er knyttet til det spesifikke tiltaket. Etersom rådmannen innstiller negativt har ikke søknaden vært forelagt berørte overordnede myndigheter for uttalelse. Dersom HPU på tross av rådmannens faglige vurdering ønsker å helt eller delvis innvilge søknaden om dispensasjoner må behandlingen av saken utsettes og søknaden forelegges berørte overordnede myndigheter for uttalelse.

Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:

Etersom kommuneplanen er blitt gitt gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kan utstrakt bruk av dispensasjoner fra kommuneplanen skade omdømmet til kommunen. Dette er fordi kommuneplanen omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenforLNF-områdene for spredt boligbebyggelse, og utstrakt bruk av dispensasjon fra dette undergraver arbeidet som er gjort. Dette arbeidet har et mer helhetlig perspektiv enn hva det enkelte dispensasjonssak kan ha.

Dispensasjoner fra kommuneplan vil også lett kunne undergrave planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringene av planer ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner, men gjennom de etablerte prosessene. Det kan dermed skade omdømme om det er utstrakt bruk av dispensasjoner fra reguleringsplaner ved at hensynene til offentlighet og medvirkning ikke blir tilstrekkelig ivaretatt.

Det er rådmannens vurdering at omdømme ikke vil bli påvirket negativt ved å ikke innvilge dispensasjon i denne saken.

Vurdering av økonomi og organisasjon:

For behandling av søknad om dispensasjon i HPU innkreves gebyr i samsvar med gebyrforskrift for 2019, kr. 7790.

Aktuelle lover, planer, vedtak og dokumenter:

Kommuneplan (Plan ID 201401):

http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0138/201401/Dokumenter/201401_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf

Rådmannens vurdering:

Dispensasjon fra kommuneplanen § 18 annet ledd bokstav j for å oppføre garasje til Gbnr 106/37 Elvestadveien 735 kan ikke innvilges da fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. På bakgrunn av dette mener rådmannen at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Hovedutvalg for plan og utvikling - 19/17

HPU - behandling:

Behandling:

Nytt forslag fra H, FrP, V og KrF:

Hovedutvalget for plan og utvikling ønsker å utsette saken i påvente av uttalelser fra overordnede

berørte myndigheter.

Votering: 6 for, 1 mot (MDG)

HPU - vedtak:

Saken utsettes i påvente av uttalelser fra overordnede berørte myndigheter.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Tegninger

Situasjonskart

Utskrift til: