

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tiril Røssum-Tokerud	GBNR-88/26, FA-L42	19/349

Gbnr 88/26 - Sånerveien 23 - Behandling av søknad om dispensasjon for oppføring av garasje

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/39	Hovedutvalg for plan og utvikling	PS	17.09.2019

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknaden om dispensasjoner fra plankravet i kommuneplanbestemmelse § 11 og arealformålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av garasje i Sånerveien 23.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Tiltakshaver sendte inn melding om bygning unntatt søknadsplikt 21.05.2019. Når bygningsmyndigheten skulle registrere denne ble det oppdaget at den var oppført i strid med byggegrensa i vegloven § 29 og arealformålet i kommuneplanens arealdel, samt plankravet i kommuneplanbestemmelse § 11.

Det ble informert om dette i brev av 29.05.2019. Etter at kommunen varslet om pålegg om retting i brev av 01.08.2019 og ga pålegg om retting i brev av 26.08.2019 har det kommet inn søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 11 og arealformålet. Nødvendig dispensasjon fra vegloven er gitt fra vegvesenet 16.08.2019.

Medbestemmelse og tverrfaglige vurderinger:

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 kommuneplanens bestemmelser 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.

For å kunne gi dispensasjon kreves det at plan- og bygningsmyndighetene på en uttømmende måte løfter frem og vurderer de saklige hensyn som gjør seg gjeldende i den konkrete saken.

I denne saken er det igangsatt reguleringsarbeid for området. Eiendommen er i den påbegynte planen en av to eiendommer som skal ha boligformål selv om resten av området skal reguleres til næring. Reguleringsarbeidet er ikke ferdig, men det er av stor betydning for denne saken at det i det pågående arbeidet ikke har vært aktuelt å regulere den eksisterende boligeiendom til noe annet enn bolig.

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

Oppføringen av garasjen vurderes til ikke å ha spesiell betydning for etikk, samfunn, omdømme, miljø eller folkehelse.

Vurdering av økonomi og organisasjon:

En garasje på eiendommen vil ikke påvirke kommunens økonomi og organisasjon utover behandlingsgebyret for dispensasjonen.

Aktuelle lover, planer, vedtak og dokumenter:

Plan- og bygningsloven

Kommuneplanens arealdel (PlanID 201401):

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

Rådmannens vurdering:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra arealformålet og plankravet i kommuneplanen for oppføring av garasje. Garasjen i seg selv er unntatt søknadsplikt.

For at en dispensasjon skal kunne innvilges må de to vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 være oppfylt; hensynene bak bestemmelsene det dispenseres må ikke bli vesentlig tilsidesatt og i tillegg må fordelene ved å innvilge dispensasjonen være klart større enn ulempene.

I denne saken er det søkt om dispensasjon både fra arealformålet og fra plankravet i kommuneplanens § 11.

Hensynene bak næringsformålet er å sikre arealer til næring. Garasjen er en garasje for en bolig og er derfor i strid med arealformålet. Det å ha boliger med tilhørende bebyggelse som garasje innenfor et næringsområde kan medføre interessekonflikter. Likevel anser ikke rådmannen at oppføring av en

garasje på denne eiendommen som har vært en boligeiendom i mange år vil tilsidesette hensynene bak næringsformålet. Det er allerede igangsatt en reguleringsprosess i området og eiendommen er i de planene som er framlagt tegnet inn med boligformål og en grønn buffersone mellom bolig og næring. Når man tegner inn nye områder i en kommuneplan vil disse kunne være unøyaktige og i dette konkrete tilfellet må man anta at det aldri var meningen å gjøre om gbnr 88/26 til en næringsseiendom, men at den ligger i et område hvor man ønsket å bygge ut ny næring på alle kanter utenom på motsatt side av veien.

Hensynene bak plankravet i kommuneplanens § 11 er at man ønsker å ha en reguleringsplan med de utredninger og avveininger dette innebærer før man tillater ny bebyggelse i områder avsatt til byggeområder i kommuneplanen. Kommuneplanen er en mer generell plan og detaljplanlegging foregår på reguleringsplannivå. Da får man en mer konkret vurdering og kartlegging av områdene før man beslutter hva som kan bygges der både når det gjelder type bebyggelse, byggehøyder, trafikk mønster mm. I dette tilfellet er det snakk om et næringsområde hvor det er påbegynt en regulering. I den påbegynte reguleringen er det klart at gbnr 88/26 egentlig ikke omfattes av noen endring; den er foreslått regulert til bolig slik den er i bruk i dag. Rådmannen kan derfor ikke se at en dispensasjon i denne saken vil sette hensynene bak plankravet vesentlig til side.

Ettersom rådmannen har kommet til at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt må det også drøftes hvorvidt fordelene ved å tillate oppføring av garasjen i strid med arealformål og plankrav er klart større enn ulempene. En av fordelene ved å gi dispensasjonen er at eiendommen med gbnr 88/26 vil få en garasjesituasjon tilpasset eiendommens bruk. Rådmannen kan ikke se noen klare ulemper ved å gi dispensasjonene. Etter en helhetsvurdering anses derfor fordelene ved å innvilge søknaden om dispensasjoner som klart større enn ulempene og rådmannen anbefaler at søknaden innvilges.

Hovedutvalg for plan og utvikling - 19/39

HPU - behandling:

Behandling:

Votering: Enstemmig.

HPU - vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknaden om dispensasjoner fra plankravet i kommuneplanbestemmelse § 11 og arealformålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av garasje i Sånerveien 23.

Vedlegg:

Melding

Gbnr 8826 - Sånerveien 23 - Garasje - Foreløpig svar - behov for tilleggsdokumentasjon

Gbnr 8826 - Sånerveien 23 - Varsel om pålegg om retting

Gbnr 8826 - Sånerveien 23 - Garasje - Pålegg om retting

19_207579-3Innvilget dispensasjon fra byggegrense - fylkesveg 151 - Sånerveien 23 - gnr. 88 bnr. 26 i

Hobøl kommune med vedlegg

Gbnr 88/26 - Sånerveien 23 - Tilleggsdokumentasjon - Garasje

Utskrift til: