

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 13/01345-50	Dato 15.03.2018	Delegert sak Utvalg for plan og utvikling
------------	-------------------------	--------------------	--

52/56/0/0 BYGGING AV GARASJE, USTAOSSET - AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA UTNYTTINGSGRAD.

Tiltakshaver:	Garasjefellesskapet gnr 52/56 v/Karl Lunde	Adresse:	Haugavegen 11/5690 LUNDEGREND
Søker:	Lund & Partnere arkitekter as	Adresse:	Bryggen 13/5003 BERGEN
Tiltakstype / Tiltaksart:	182 Garasje, uthus, annekstil fritidsbolig / Nytt bygg – Fritidsformål over 50 m ²		

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4, avslås søknad om dispensasjon fra bestemmelse om utnyttingsgrad i reguleringsplanen § 4.1. Planen begrenser utnyttingen til maksimalt 200 kvm BRA inkl. uthus/anneks, og eksisterende bebyggelse på tiltaketer er nå 438 kvm BRA. Omsøkt dispensasjon gjelder en garasje på 52 kvm BRA og vil medføre en utnyttning på eiendommen på 490 kvm BRA, noe som er omkring 2,5 ganger mer enn tillatt.

Administrasjonen har lagt vekt på at en dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om utnyttingsgrad i Ustaoset sentrum, vil kunne medføre en uønsket presedensvirkning. Dette vil kunne føre til at det kommer inn mange søknader om dispensasjon, og kan medføre en foretting av bebyggelsen i Ustaoset sentrum som kan være uheldig for fritids- og bomiljøet.

Saksopplysninger

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttingsgrad i § 4.1. for område FF_8. Område er regulert til fritidsbebyggelse frittliggende, med en maksimal utnyttning på 200 kvm BRA inkl. uthus/anneks. Maksstørrelse på fritidsbebyggelsen kan være 180 kvm BRA, og uthus/anneks kan være 30 kvm BRA. Garasje går inn under begrepet «uthus». Garasjen det søkes om dispensasjon for er på 52 kvm BRA.

Denne søknaden om dispensasjon for å sette opp garasje på en eiendom som langt har overskredet sin utnyttelsesgrad, har en forhistorie av en viss lengde. Det ble 05.12.2011 gitt rammetillatelse for å sette opp garasje. Det var hjemmel for å gi en slik rammetillatelse på

det tidspunktet, fordi det var en annen reguleringsplan for området. Garasjen ble satt opp uten at det var søkt om igangsettingstillatelse. Rammetillatelsen falt bort den 05.12.2014 jf. treårsfristen i pbl. § 21-9, som er en frist som ikke kan forlenges.

Det var litt stillstand og frem og tilbake i saken og tiltakshaver ved ansvarlig søker fikk flere ganger utsattfrist for å komme med søknad om igangsettingstillatelse, en såkalt søknad om lovliggjøring i ettertid. Slik søknad kom inn 03.05.2016, og kommunen fattet vedtak om avslag 21.07.2016. Hjemmelen for kommunens avslag var pbl. § 12-4 jf. bestemmelse om utnyttingsgrad i § 4.1 i ny reguleringsplan. Den nye reguleringsplanen for Ustaoset sentrum ble vedtatt 31.10.2013. Reguleringsplaners bindende virkning er bestemt i pbl. § 12-4 og er helt klar på at den nye reguleringen gjelder «fra kommunestyrets vedtak». Dette er også flere ganger stadfestet i domstolene.

Avslaget ble etter utsatt klagefrist påklaget i august 2016, og saken kom opp for Utvalg for plan og utvikling 12.01.2017. Utvalget opprettholdt enstemmig vedtaket om avslag. Klagen ble behandlet hos Fylkesmannen i Buskerud 03.07.2017. FM stadfestet kommunens vedtak av 21.07.2016, og konkluderte med at «kommunen har hjemmel for sitt vedtak og har ikke merknader til det utviste skjønn».

Etter at FM 03.07.2017 hadde stadfestet kommunes vedtak om avslag på igangsettingstillatelse, gav administrasjonen anledning til å søke om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen om utnyttelsesgrad for å sette opp garasjen. Tiltakshaver ved ansvarlig søker fikk på ny en lang fristutsettelse for å sende inn dispensasjonssøknad. Slik søknad kom inn 02.11.2017, noe som var innenfor den utvidede fristen som var gitt.

Det skal bemerkes at administrasjonen allerede 09.10.2015 forklarte tiltakshaver ved ansvarlig søker, om nødvendigheten av å søke om dispensasjon for om mulig å lovliggjøre tiltaket med garasjen.

Det vises til sitat fra administrasjonens brev av 09.10.2015, side 3:

«Når bygningsmyndighetene skal ta stiling til en etterfølgende søknad om igangsettingstillatelse, er det forholdene på avgjørelsestidspunktet som er avgjørende for vurderingen. Det følger av pbl. § 12-4 første ledd, at en reguleringsplan blir virkende fra kommunestyrets vedtak. Det er vedtatt ny reguleringsplan for Ustaoset sentrum den 31.10.2013, og denne planen regulerer forholdene for søknaden om etterhåndsgodkjennelse. Tiltaket må enten være i samsvar med reguleringsbestemmelsene, eller det må søkes om dispensasjon for alle forhold som ikke er i samsvar med planen.»

I brev fra ansvarlig søker av 17.12.2014, kommer det frem at de er kjent med den nye reguleringsplanen for Ustaoset. Det bes om at de merker seg § 4 i denne reguleringen, for tiltaket som hører inn under FF_8.»

Det er derfor tiltakshaver som er ansvarlig for at dispensasjonsforholdet ikke blir avklart før nå i 2018.

Søkers argumenter for dispensasjon, inntas som sitat:

«Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Saksopplysninger

Det ble 2011 gitt rammetillatelse for oppføring av garasje med 3 plasser 72m² i tråd forrige plan. Tiltaket er redusert til 52m² og ble ført opp uten at det var gitt igangsettingstillatelse. Det søkes nå om at bygget skal kunne bli stående, men at taket rives og erstattes av lavere tak som vist på vedlagte tegninger. Det søkes om dispensasjon fra utnyttingsgrad for oppføring/beholde garasje 52m².

Særlig begrunnelse:

1)Garasjen er omtrent på samme størrelse som garasje som ble revet i forbindelse med oppføring av fritidsbolig.

2)Areal eksisterende bebyggelse og type bygg ble ikke hensyntatt i omreguleringen. Eksisterende bygg er 438m² BRA med 5 seksjoner. Dette er omregulert til Frittliggende fritidsbebyggelse med 200m² BRA inkl. garasje.

3)Det er ikke tatt hensyn til parkeringsareal ved omregulering av tomte. Det skal i nyere planer settes av areal til parkering, denne kan i de fleste tilfeller bebygges med garasje. Hvis man regner 1,2 parkeringsplass per boenhet er BRA parkering 6x18=108m² For fritidsbolig med krav om to parkeringsplasser er BRA 36m². Ved innbygging av to garasjeplasser økes arealet fra 36m² til 52m², en økning på 16m². Mye av dette ekstra arealet er bygd som nødvendig bod for fritidsbebyggelsen.

4)Tomten ligger ikke i sårbart landskap. Bebyggelsen ligger i sentrum av Ustaoset blant forholdsvis høy/tett bebyggelse. Dette muliggjør en større utnytting av tomte. Nabotomte som det er naturlig å sammenlikne seg med er regulert til formål fritidsbebyggelse-konsentrert med utnytting 40 % BYA.

5)Tiltaket er ikke i konflikt med stier/løyper eller hinder for allmenn ferdsel.

BRA

Eksisterende ved beregning av 1,2 biloppstilling per enhet: 438m²+108m²(6x18m² biloppstilling)= 546m² BRA

Ny BRA med garasje 556m² -36m² parkering + 52m²garasje= 572m². En økning på 16m² BRA. Ved beregning av 2 biloppstillingsplasser på tomte 438m² +36m²= 474m²

Ny BRA med garasje 474m² -36m²parkering +52m² garasje= 490m² En økning på 16m² BRA».

Sitat slutt.

Noen kommentarer til begrunnelsene

Dispensasjonssøknaden er delvis begrunnet med forhold som ikke er relevant for gjeldende dispensasjonssøknad. Det at det en gang stod en garasje omkring på samme størrelse på tomten, kan ikke tale for at det bør innvilges dispensasjon fra bestemmelse om utnyttingsgrad nå.

Søker skriver også om parkeringsplasser 1,2 pr boenhet eller 36 kvm pr fritidsbolig og bodareal i punkt 3. Den seksjonerte fritidsboligen har etablert lovlig bruk som den er i dag. Det stilles ikke nå nye krav til parkeringsplasser for eiendommen. Dispensasjonssøknaden nå gjelder en garasje noen av seksjonseierne ønsket seg ved rammesøknaden i 2013. Garasjearealet er redusert fra 72 til 52 kvm fordi det oppstod en viss uenighet om utbyggingen i Bod og garasjefellesskapet Solhaug.

I søknaden punkt 4 vises det til nabotomten FK3 som har en utnyttelse på 40 %, en tomt som er regulert til «fritidsbebyggelse konsentrert». Gjeldende eiendom er regulert til «fritidsbebyggelse frittliggende» og har følgelig en lavere utnyttingsgrad, begrenset til maksimalt 200 kvm BRA.

I søknaden kommer det frem at tiltakshaver ønsker å senke taket på garasjen jf. tegningene, for om mulig å få lovliggjort den gjennom dispensasjon. Garasjen er nå ca. 4,5 meter høy, og denne skal jf. tegningene i søknaden senkes til 4,3 meter. Etter kommunens vurdering har mønehøyden liten betydning for dispensasjonen, sett i forhold til overskridelsen eiendommen har på utnyttingsgrad.

Høringsuttalelser:

Gjeldende søknad har ikke vært på høring.

Vurdering

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, er det to tvingende vilkår som begge må være oppfylt. Første vilkår er at hensynene bak gjeldende plan eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre tvingende vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene ved å innvilge. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Dersom begge de to tvingende vilkårene blir vurdert som oppfylt, kommer kommunen til det trinnet i vurderingen der den kan vurdere om den vil bruke sin kan-kompetanse (skjønnskompetanse) til å innvilge dispensasjon. I denne helhetsvurderingen må en også vurdere om en eventuell dispensasjon kan begrunnes godt ut fra konkrete forhold i saken, slik at en kan unngå at det skapes en uønsket dispensasjonspraksis (presedens). Det klare utgangspunktet er at dispensasjoner skal gjelde de få unntakstilfellene, at ingen har krav på å få dispensasjon og at kommunen kan velge å gi avslag på dispensasjon, selv om begge de to tvingende vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Bestemmelsen om utnyttingsgrad i reguleringsplanens § 4.1 er en klar bestemmelse etter ordlyden. Områder som er regulert til fritidsbebyggelse frittliggende i FF_1 til FF_15, har fått en utnyttelse på 200 kvm BRA inkl. uthus/anneks. Inn under «uthus» går garasjer. Tiltaket er plassert på FF_8, og er klart regulert av bestemmelsen.

Utnyttingen er presisert under tabellen i § 4.1 om utnyttelse: «Samlet maksstørrelse på frittliggende fritidsbebyggelse inklusive uthus/anneks er BRA 200. Parkeringsareal kan ikke omgjøres til bolig eller fritidsbebyggelse».

Eiendommen er i dag bebygd med et areal langt ut over 200 kvm BRA, men dette er lovlig etablert bygningsareal under forrige reguleringsplan. Jf. pbl. § 12-4, gjelder en ny reguleringsplan fra kommunestyrets vedtak. Derfor er det fra vedtakstidspunktet 31.10.2013 forbudt å øke utnyttingen av eiendommen ytterligere. Eiendommen har en utnytting på omkring 2,5 ganger det som er lovlig etter gjeldende reguleringsplan. Ved en innvilgelse av dispensasjon vil en derfor sette til side formålet med bestemmelsen i § 4.1, som begrenser utnyttingsgraden til 200 kvm BRA.

Det er en terskel for dette vilkåret som går på et «vesentlighetskrav». Dispensasjon kan ikke gis dersom formålet med bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra i «vesentlig grad» blir satt til side. Tillatt utnyttelse av tomten er 200 kvm BRA og det er søkt om dispensasjon for en garasje på 52 kvm BRA. Eiendommen er nå bebygget med 438 kvm BRA. Dette vil gi et totalareal på 490 kvm BRA. Dersom bebyggelsen nå hadde vært på tillatte 200 kvm BRA, ville en økning med 52 kvm innebære en «vesentlig» tilsidesettelse av utnyttelsesbestemmelsen i § 4.1. Etersom lovlig etablert bebyggelse allerede langt overstiger gjeldende reguleringsplan, vil en ytterligere økning med 52 kvm BRA i vesentlig grad tilsidesette formålet med bestemmelsen i § 4.1. Administrasjonen vurderer dette som en «vesentlig» økning av utnyttelsesgraden og konstaterer at vesentlighetskravet er oppfylt. Det første tvingende vilkåret er derfor ikke oppfylt, og kommunen kan ikke vurdere å innvilge dispensasjon. Det er derfor i utgangspunktet ikke nødvendig å gå videre i dispensasjonsvurderingen.

På grunn av sakens karakter vil administrasjonen også vurdere om det andre tvingende vilkåret er oppfylt. Begrunnelsen for dette er muligheten for at klageinstansen kan komme til at det første vilkåret vurderes som oppfylt. Da bør kommunen også har vurdert det andre vilkåret, for at klageinstansen skal kunne ta stilling til en komplett dispensasjonssak.

Kommunen har under vurderingen av dette vilkåret også foretatt en prejudisiell vurdering av om vilkåret kunne vært oppfylt, dersom omsøkt garasje var på under 50 kvm BRA, for eksempel 26 kvm BRA. Etter kommunens vurdering ville også et slikt bod- og garasjeanlegg medføre en «vesentlig tilsidesettelse» av formålet med bestemmelsen om utnyttelse på eiendommen.

Fordeler og ulemper

Jf. pbl. § 19-2 annet ledd må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart» større enn ulempene etter en samlet vurdering. Slike fordeler skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Kommunen kan ikke se at det i søknad om dispensasjon er oppgitt noen slike relevante fordeler for at det skal kunne innvilges dispensasjon. Det er i søknaden opplyst om at tomten ikke ligger i sårbart landskap og at tiltaket ikke er i konflikt med løyper/sier eller hindrer allmenn ferdsel. Dette blir vurdert som at det ikke er slike ulemper med tiltaket, men ikke at det er «klare» (samfunnsmessige) fordeler.

Etter kommunens vurdering kan det bare ses alminnelige privatrettslige- og privatøkonomiske fordeler ved å innvilge dispensasjonen, og slike kan i liten eller ingen grad tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen. Slike fordeler kan ofte anføres i dispensasjonssaker, og kan derfor danne grunnlag for en uønsket dispensasjonspraksis. Etter kommunens vurdering kan det ikke ses noen «klare» fordeler for å innvilge dispensasjon. Samtidig kan det ses ulemper med en uønsket dispensasjonspraksis ved en innvilgelse. Videre kan det ses ulemper med en fortetting på tomten. Garasjen er plassert så nær veien som 8 meter, og svært nær nabotomten g/bnr 52/197 mot sørøst. Det er omkring 4,5 meter fra garasjen til fritidsboligen på 52/197, og garasjen står noe høyere enn fritidsboligen i terrenget. Estetisk fremstår dette som en dårlig løsning, selv om den i sin tid ble godkjent i rammetillatelsen, etter at daværende eier av 52/197 hadde gitt samtykke til plasseringen. En ny søknad etter at det er vedtatt ny reguleringsplan, skal imidlertid vurderes helt på nytt jf. den nye reguleringsplanen, og løsningen fremstår som dårlig. Dette

er også en ulempe ved tiltaket.

Etter kommunens vurdering er heller ikke det andre tvingende vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon oppfylt, og kommunen kan ikke vurdere å innvilge dispensasjon.

Kommunen har foretatt en prejudisiell vurdering av dette vilkåret også, og vurdert om vilkåret kunne blitt vurdert som oppfylt dersom garasjen var på under 50 kvm BRA, for eksempel 26 kvm BRA. Etter kommunens vurdering vil det være de samme ulempene som gjør seg gjeldende. Samtidig kan det ikke ses at det kunne gitt noen relevante fordeler for de offentlige hensyn som reguleringsplanen skal ivareta. Det er de private- og privatøkonomiske interessene som er fremtredende i dispensasjonsspørsmålet, og slike er i liten eller ingen grad relevante. Prejudisielt er derfor ingen av de to tvingende vilkårene for å kunne innvilge en garasje på 26 kvm BRA gjennom dispensasjon oppfylt.

Naturmangfoldloven.

Det må som en del av saksbehandlingen redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Det er ikke aktuelt å vurdere prinsippene i denne dispensasjonsvurderingen.

Samlet vurdering

Kommunen har vurdert dispensasjonssøknaden, og har funnet at ingen av de to tvingende vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er oppfylt. Dersom kommunen hadde kommet til at de to tvingende vilkårene var oppfylt, ville den kunne legge vekt på faren for å kunne skape en uønsket dispensasjonspraksis for utnyttelsesgrad i planområdet for Ustaoset sentrum, og gitt avslag på dispensasjonssøknaden selv om begge vilkårene var vurdert som oppfylt.

Med hilsen

Trond B. Augunet
Leder plan/bygg/landbruk

Odd-Arild Etterlid
Byggesaksbehandler

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Mottakere:

Lund & Partnere arkitekter as

Kopi til:

Rune Glavin, Nesbryggevn 12

Nøtterøy, 3133 DUKEN / Ole-Kristian Dalen, Dalsvegen 260, 5685 UGGDAL / Rasmus Dalen /

Garasjefellesskapet gnr 52/56 v/Karl Lunde, Haugavegen 11, 5690 LUNDEGREND /

Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA, Postboks 343 Sentrum, 5804 BERGEN /

Advokatfirmaet Stiegler ANS, Postboks 124, 5809 BERGEN

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud. Klagefristen er tre uker regnet fra dagen vedtaket kom frem. Klagen skal sendes til Hol kommune, 3576 Hol. De må opplyse hvilket vedtak de klager på, endringer de ønsker, og de grunner klagen støtter seg på. Klagen må underskrives. De må også opplyse hvilken dato vedtaket kom frem dersom De klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute. Selv om det er adgang til å klage kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan fremme krav om utsatt iverksetting av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages