



Behandling av søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - Gnr 107 Bnr 144 Snr 1 - Brandstadkollen 23 - Garasje

Saksbehandler: Eline Rummelhoff-Larsen

Saksnr.: 17/03812-18

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Plan- og miljøutvalget

19.03.2019

Rådmannens innstilling:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i bestemmelser til reguleringsplan for Bruer/Brandstad § 1, Garasje mm, om maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Det foreligger ikke sammenlignbare saker og avslaget innebærer derfor ikke en usaklig forskjellsbehandling.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Søknad om dispensasjon
- Vedlegg 2 - Situasjonsskart fra ansvarlig søker
- Vedlegg 3 - Plan, snitt- og fasadetegninger
- Vedlegg 4 - Situasjonsskart Follokart
- Vedlegg 5 - Søknad om tillatelse til tiltak
- Vedlegg 6 - Samtykke fra nabo gnr 107 bnr 138
- Vedlegg 7 - Samtykke fra styreleder gnr 107 bnr 144

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

Sammendrag og bakgrunn for saken:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 søkte Kamperhaug utvikling AS om dispensasjon (Vedlegg 1) for oppføring av garasje som vist på vedlagt situasjonskart (Vedlegg 2 og 4). Garasjen er allerede oppført, og søknad om oppføring med dispensasjonen fra planen ble søkt om i ettertid.

Av reguleringsbestemmelse for Bruer/Brandstad, § 1, Garasje mm, følger det at:

I byggeområder for boliger gjelder: Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det i forhold til tillatt utnyttelsesgrad, reserveres 18 m² bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Omsøkt garasje har mønehøyde på 6,005 meter og gesimshøyde på 3,45 meter. Planen overskrides derfor med henholdsvis 2,005 meter for maksimalt tillatt mønehøyde, og 0,45 meter for maksimalt tillatt gesimshøyde (Vedlegg 3). Garasjen er oppført i to etasjer.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med følgende, sammenfattet:

- Gesims- og mønehøyde ønskes økt i garasjen for å kunne benytte seg av arealet til bod og andre lagerformål. Det er henholdsvis små boliger og den obligatoriske boden kan ofte bli litt liten i forhold til behov for lagerplass.
- Arealet på loftet i en garasje innenfor planens begrensninger ville ikke kunnet blitt brukt til noe særlig.
- Tiltaket øker ikke BYA, men man får benyttet beslaglagt areal.
- Gesimshøyden på boligene er 7,45 meter og garasjen fremstår som underordnet boligene.
- Garasjen haren takvinkel på 40° som er identisk med takvinkel på boligene. Dette gir et helhetlig inntrykk i området og skaper et homogent boligområde.
- I område B5 i samme reguleringsplan er vi kjent med at det er gitt dispensasjoner for garasjer og vi mener derfor at dette området er sammenlignbart da bebyggelsen er helt tilsvarende.

Garasjen søkes oppført nærmere nabogrense enn 4 meter. Kommunen kan godkjenne plassering av tiltaket nærmere nabogrensen enn fire meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, jf. Plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

I saken er det gitt nabosamtykke fra eiere av gnr. 107 bnr. 138 til plassering med minsteavstand til grensen på 1,7 meter (Vedlegg 6). Eier av gnr. 107 bnr. 144 ligger til sameiet, og nabosamtykke for plassering med minsteavstand til grensen på 0,3 meter er signert styreleder i sameiet (Vedlegg 7).

Vurdering:

Rådmannen påpeker at tiltaket skal behandles som om garasjen ikke er oppført. Av reguleringsbestemmelse for Bruer/Brandstad, § 1, Garasje mm, siste punktum følger det at:

Vestby kommune

For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Hensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde i reguleringsplanen er brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Begrensninger for maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er et virkemiddel som styrer utforming av et område og er avgjørende for bygningens uttrykk.

Hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplaner generelt, inkludert Bruer/Brandstad, er forbundet med å gi styring til hvordan bebyggelsen skal utformes. Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskapstilpasning.

Bygningens gesimshøyde overskrider tillatt gesimshøyde med 0,45 meter og mønehøyde overskrider tillatt høyde med 2,005 meter. Overskridelsen av mønehøyden er i seg selv vesentlig. Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, med tillatt utnyttelse på %-BYA = 30 %. Boligen i tilknytning til garasjen er en tomannsbolig. Selv om det bebygde arealet på eiendommen ikke er overskredet, vil høydene på garasjen påvirke de hensyn begrensningene i planen er ment å ivareta.

Med en garasje med mønehøyde på 2 meter over tillatt høyde i planen, vil bygget gi klart mindre lys og luft mellom bygningene og på eiendommen, enn en garasje oppført innenfor planens bestemmelser. Dette gjelder særlig for denne eiendommen, fordi bolighuset er en del av en tomannsbolig med relativt høy grad av utnyttning. Det er ikke luft mellom bolighuset og nabobebyggelsen. Ved å plassere en garasje med over 6 meters mønehøyde kun 1,5 meter fra boligen, blir inntrykket av bygningskroppens volum på garasjen svært dominerende. Eiendommen fremstår som mer nedbygd enn om en garasje hadde vært oppført i samsvar med planens bestemmelser.

På denne bakgrunn er rådmannen av den oppfatning at hensynet bak bestemmelser om maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i saken. Ettersom det første vilkåret anses oppfylt, er det ikke nødvendig for konklusjonen å ta stilling til om det foreligger klart flere fordeler enn ulemper med å innvilge dispensasjonen.

Vestby kommune

Rådmannens konklusjon er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknaden avslås.

Vurdering av om det foreligger usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjon avslås

Det er i søknaden henvist til at det er gitt dispensasjon for overskridelse av maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde i området B5 innenfor planen. Ansvarlig søker mener området er sammenlignbart og at bebyggelsen er helt tilsvarende som omsøkt område. Rådmannen oppfatter anførselen som en påstand om at avslag på søknaden innebærer en usaklig forskjellsbehandling.

Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp som innebærer at like tilfeller skal behandles likt, dersom det ikke er relevante hensyn som begrunner forskjellsbehandling. Innenfor området B5 i reguleringsplanen Bruer/Brandstad er det gitt dispensasjon i en rekke saker for oppføring av garasje der maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er overskredet.

Det er imidlertid ikke gitt dispensasjon fra kravet i reguleringsplanen for oppføring av garasje med en mønehøyde på 6,005 meter. Den høyeste omsøkte garasjen i felt B5 der dispensasjon er innvilget, er på 5,45 meter. Det omsøkte tiltaket er ikke tilsvarende de andre omsøkte tiltakene hva gjelder nettopp høyden. Rådmannen mener dette medfører at det ikke foreligger noen presedensdannelse som begrunner at et avslag på søknaden innebærer en usaklig forskjellsbehandling.

Ytterligere er området B5 avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Området har en maksimal utnyttelse for eiendommen på %-BYA = 20 %. Når hensynet bak bestemmelsene om maksimalt tillatt mønehøyde blant annet skal ivareta lys og luft mellom bygningene på eiendommen, vil en høyere garasje enn angitt i reguleringsplanen få en mindre innvirkning på bygningsmassen, luft- og lysforholdene på eiendommene der utnyttelsesgraden er lavere, og tomtestørrelsen er større. Videre er tiltakene innenfor B5 plassert lenger fra annen bebyggelse på eiendommen, slik at hensynene ivaretas i større grad.

Rådmannen mener på denne bakgrunn at tilfellene ikke kan behandles likt, da de ikke er like, eller sammenlignbare.

For feltet B1, der omsøkt tiltak er plassert, er det gitt dispensasjon for oppføring av garasje med mønehøyde på 4,9 meter. Det er gitt avslag på søknad om dispensasjon fra overskridelse av maksimalt tillatt mønehøyde på 5,43 meter.

Det foreligger ingen presedensdannelse innenfor det omsøkte området som innebærer at garasje med mønehøyde på 2,005 meter over tillatt mønehøyde og 0,45 meter over tillatt gesimshøyde etter planen innebærer en usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjonen ikke innvilges.

Alternativ:

Rådmannen finner ikke at det er grunnlag for å fremlegge alternativ i saken.

Vestby kommune

Konklusjon:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i bestemmelser til reguleringsplan for Bruer/Brandstad § 1, Garasje mm, om maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Det foreligger ikke sammenlignbare saker og avslaget innebærer derfor ikke en usaklig forskjellsbehandling.