



Saksutskrift

Behandling av søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - Gnr 107 Bnr 137 - Brandstadkollen 27 - Garasje

Arkivsak-dok. 17/03818-9
Saksbehandler Eline Rummelhoff-Larsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	19.03.2019	6/19

Plan- og miljøutvalgets behandling 19.03.2019:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 19.03.2019:

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.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 20.mars 2019

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

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 22

SAKSUTREDNING:

Sammendrag og bakgrunn for saken:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 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 har en 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 22 til plassering med minsteavstand til grensen på 1 meter (Vedlegg 6).

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:

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 mønehøyden overskrider tillatt høyde med 2,005 meter. Overskridelsen av mønehøyden er i seg selv vesentlig. Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med tillatt utnyttelse på %-BYA = 20 %. Boligen i tilknytning til garasjen er en enebolig og eiendommen har en tomtestørrelse på 713 m². Selv om det bebygde arealet på eiendommen ikke er overskredet, vil høydene på garasjen påvirke de hensyn begrensningene er ment å ivareta.

Med en garasje med mønehøyde på 2 meter over tillatt høyde i planen, vil bygget gi mindre lys og luft mellom bygningene, enn en garasje innenfor bestemmelsene. Garasjen på denne eiendommen er likevel plassert slik at den nærmeste nabobebyggelsen ligger mer 12 meter unna. Det er over 2 meter til nærmeste bebyggelse på egen eiendom. Garasjen medfører ikke at eiendommen blir nedbygget, og det er fortsatt lys og luft mellom bolighuset og garasjen slik den er omsøkt. Inntrykket av bygningskroppen på garasjen fremstår ikke dominerende i omgivelsene, fordi den omkringliggende bebyggelsen ligger i god avstand fra garasjen og bolighuset, og fordi naboeiendommene har nokså spredt bebyggelse og større tomter. Naboeiendommene er også plassert lavere i terrenget, slik at bebyggelsen på tomtene ligger i ulike høyder. Dette gjør at inntrykket av bebyggelsen rundt blir mer oppdelt og mindre dominerende.

På denne bakgrunn er rådmannen er av den oppfatning at hensynet bak bestemmelser om maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i saken.

Det neste som må vurderes er om fordelene med å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Søknaden er begrunnet med behov for areal til oppbevaring. Eneboligen på eiendommen har i henhold til tegningene et bodareal på 5 m². Størrelsen oppfyller kravet om sportsbod i henhold til TEK10.

Garasjen er prosjektert med to fullverdige etasjer. Det vil være fullt mulig å få oppbevaringsplass på loftet uten å overskride maksimalt tillatt mønehøyde med over 2 meter, og uten at det prosjekteres en garasje med to fullverdige etasjer. Rådmannen kan derfor ikke se at fordelene med å få tilstrekkelig oppbevaringsplass i garasjen forutsetter at mønehøyden må overskrides med 2 meter. Denne fordelene anses derfor ikke å være en viktig fordel i dispensasjonsvurderingen.

Alle dispensasjoner vil kunne medføre presedensdannelse og en forventning om at tilsvarende dispensasjoner skal innvilges. Området eiendommen ligger i, er fortsatt under delvis utvikling. En dispensasjon fra planen med tillatt mønehøyde på 6,005 meter og gesimshøyde på 3,45 meter vil derfor kunne få betydning for den videre utviklingen innenfor reguleringsplanen for Bruer/Brandstad. En tillatelse vil derfor kunne påvirke områdets utvikling i strid med planen.

Etter en samlet vurdering er rådmannen av den oppfatning at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

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 innebærer at et avslag vil medføre usaklig forskjellsbehandling.

Rådmannen konkluderer med at ikke foreligger en presedensdannelse innenfor reguleringsplanens virkeområde som innebærer at garasje med mønehøyde på 2,005 meter over tillatt mønehøyde og 0,45 meter over tillatt gesimshøyde medfører usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjonen ikke innvilges.

Alternativ:

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

Konklusjon:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i 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.