

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
089/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	14/1356

Klage på vedtak - oppføring av garasje - Gbnr 145/105 - Fosse Indre

Vedlegg:

Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon og byggeløyve - gbnr 145/105 Fosse indre
Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og avslag på oppføring av garasje på gbnr 145105 Fosse Indre (L)(16519)

Teikningar - gbnr 14581 og 90 Fosse indre - Tomt 8

Søknad om dispensasjon - gbnr 145105 Fosse indre - garasje (L)(21737)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teken til følge.

Søknad om dispensasjon frå regulert grad av utnytting, og søknad om oppføring av garasje vert avslått, jf. pbl § 19-2 jf. pbl §§ 12-4 og 1-1.

Som grunngeving vert det vist til saksutgreiinga under og vedtak av 20.01.2014.

Klagen vert sendt Fylkesmannen til endeleg avgjerd.

Plan- og miljøutvalet - 089/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Klagen vert ikkje teken til følge.

Søknad om dispensasjon frå regulert grad av utnytting, og søknad om oppføring av garasje vert avslått, jf. pbl § 19-2 jf. pbl §§ 12-4 og 1-1.

Som grunngeving vert det vist til saksutgreiinga under og vedtak av 20.01.2014.

Klagen vert sendt Fylkesmannen til endeleg avgjerd.

Saksopplysningar: **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Lindås kommune mottok søknad om oppføring av garasje den 16.06.2013, og søknad om dispensasjon frå reguleringsplanens føresegner om grad av utnytting den 04.11.2013.

Lindås kommune handsama saka administrativt den 20.1.2014. Kommunen ga «avslag på søknad om dispensasjon i frå reguleringsplanens utnyttingsgrad på 50%, og avslag på søknad om oppføring av garasje motteken 06.06.2013».

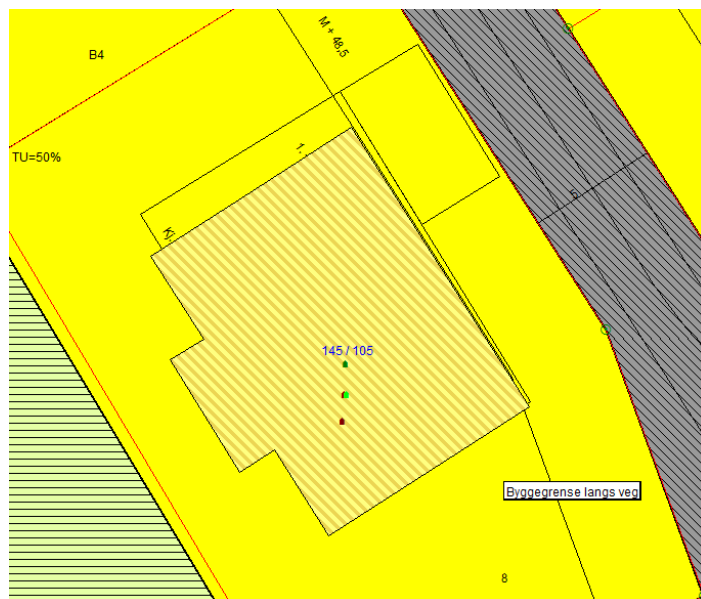
Tiltakshavar ved advokatføretaket Harris har klaga på vedtaket i skriv datert 12.02.2014. Klagen er rettidig.

Saksutgreiing

Eigedommen er omfatta av reguleringsplanen for «Indre Fosse G.nr. 145 B.nr. 81 og 90». Området er regulert til bustadføremål.

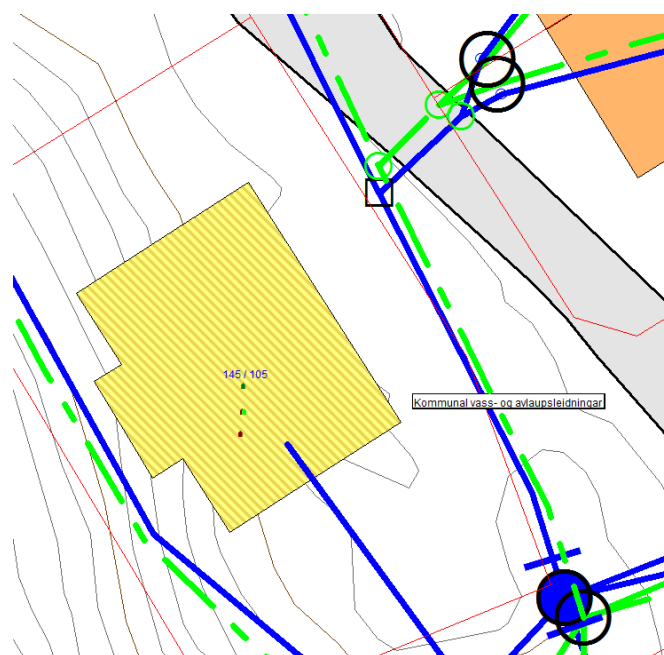
Tomta har ein utnyttingsgrad på 50 %, rekna som bruksareal i prosent av tomtearealet, jf. punkt 3.1.4 i føresegnene til reguleringsplanen. Utnyttinggraden for tomta er alleiere over regulert utnyttingsgrad. Omsøkte plassering av garasjen er i strid med regulert byggegrense (4 meter) mot privat veg. Plasseringa er også i strid med «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative bestemmelser» som er gjeldande i kommunen: «Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.» Det er ikkje søkt om dispensasjon fra byggegrensa mot veg eller inngått avtale om plassering av bygning nærmare offentlege leidningar enn 4 meter.

Utsnitt av reguleringsplankart i sosi påteikna regulert byggegrense på 4 meter

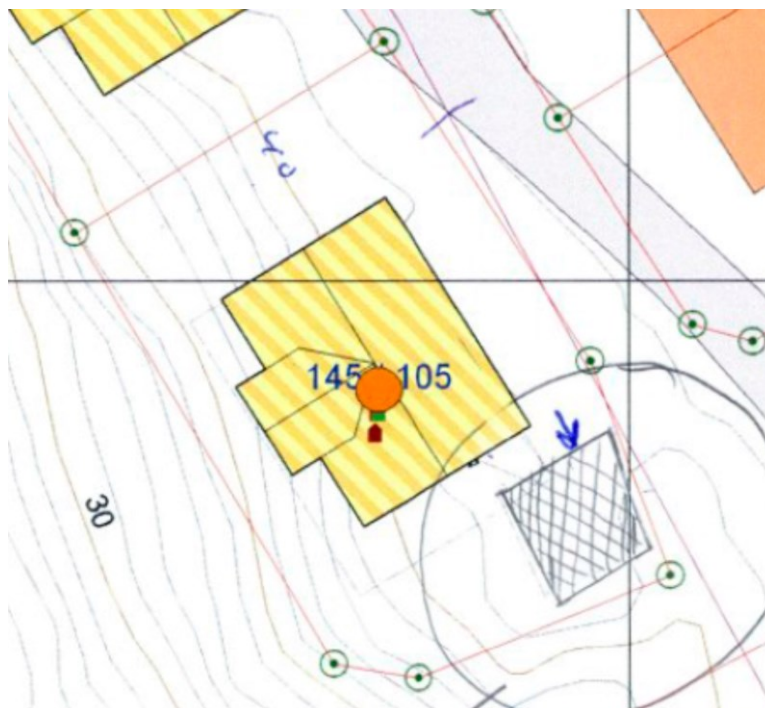


Eksisterende bustad (to bueiningar) er lagt inn på kartet. Dei andre strekene på kartet innanfor tomtegrensene viser illustrasjoner av bygningar utan juridisk rettsverknad.

Plassering av offentleg vass- og avlaupsleidningar



Plassering av omsøkt garasje



Det er registrert 2 protester frå varsla naboer.

Den eine meiner at tiltaket vil «forminske utsikten vår mot området og sjøen og i tillegg være meget sjenerende» og at dei ynskjer at «garasjen blir tilpasset terrenget og ikkje overstige en takhøyde på 2,5 m over betonggulvet».

Den andre naboen «kan ikkje se at området som er klartgjort (og delvis påbegynt) til bygging kan gi oss «gode visuelle kvaliteter». Det vil, tatt i betraktning eiendommens beliggenhet, være lite estetisk å ha en så dominerende garasje på hushjørnet. Garasjen, slik eier har stilt den, er ikke parallell med huset og vil skape disharmoni med huset og resten av feltet for øvrig. I tillegg mister vi en betydelig del av utsikten fra boligen vår, særlig innvendig.»

Klagen

Det går fram av klagen at dei argumenta som er gjort greie for i søknaden for dispensasjon ikkje har blitt vurdert eller nevnt av kommunen. Hovudomsyna «bak regulering av tomteutnyttelse» går fram av søknaden om dispensasjon motteken den 04.11.2013. Vi viser til denne.

Det går fram av vedtaket at tomta i dag har «sitt uteopphaldsareal på sør/vest sida av huset, ned mot sjø. Området der garasjen er søkt plassert er per i dag å rekne som uteopphaldsareal for bustaden.» Kommunen har i sin handsaming av saka konkludert med at det ikkje er tilstrekkeleg med uteopphaldsareal på eigedomen dersom ein skulle plassere ny garasje på eigedomen som omsøkt. Tomta er i underkant av 473 m². Det er sett krav i reguleringsføresegnene om at minste uteopphaldsareal pr. bueining (MUA) på tomta skal vera 150 m². Det er til saman krav om 300 m² minste uteopphaldsareal. Kommunen reknar ikkje med overbygd del av terrasser, takterraser og liknande som uteopphaldsareal med mindre det uttrykkeleg går fram av føresegnene. Det går fram av søknadsopplysingane i sak 2009/1494 at bustaden har eit bygd areal på 137,4 m². I tillegg kjem naudsynt areal for parkering på 54 m² (overflateparkering for 3 biler). Det er oppført ein større mur

mot vest. Areal (sør)vest for muren er ikkje eigna til leik, opphald og rekreasjon og kan følgeleg ikkje reknast med i MUA. Tomta har ut frå dette i dag eit manko i forhold til kravet på 300 m² minste uteopphaldsareal. I tillegg til dette er det ført opp ein mindre bygning nordvestpå tomta utan løyve som også skal taes i betraktning ved utrekning av MUA. Det går fram av dispensasjonssøknaden at det er «tilstrekkelig areal på eiendommen til uteopphold». Vi kan etter dette ikkje sjå at opplysningane som er gitt i søknaden stemmer.

Reguleringsplanen opnar opp for at areala som er avsett til bustad kan nyttast til «bustader med tilhøyrande anlegg». Garasje er soleis i tråd med formålet til reguleringsplanen. Utbyggar valte opphavleg å bygge ut tomta maksimalt i forhold til det reguleringsplanen opnar opp for. Det kunne utbyggar gjere utan å ta omsyn til framtidig garasje, då reguleringsføresegnene ikkje krev at framtidig garasje skal reknast med i utnyttingsgraden. Kommunen kan ikkje sjå at det er relevant for søknaden om dispensasjon frå utnyttingsgraden at situasjonsplanen den gang viste ei mogleg plassering av framtidig garasje. Vi gjer også merksam på at utbyggar plasserte dei kommunale leidningane etter at søknaden om oppføring av bustadene vart godkjente.

At ein må pårekne ei viss utvikling i bustadområder, slik at blant anna solforhold og grad av innsyn vert endra, kan vere eit greit utgangspunkt når det gjeld fortetting innanfor dei rammer lov og plan gir. Utgangspunktet er det motsatte når det gjeld bygging i strid med reguleringsplanen som her. Då er utgangspunktet at innbyggerne skal kunne innrette seg «i tiltro til det som fremgår av planen». Tiltaket medfører eit brudd på regulert tomteutnyttingsgrad. Slik auke av utnyttingsgrad vil i seg sjølv kunne medføre auka naboulempen. I denne konkrete saka har naboar påvist slike ulemper. Det går fram av vedtaket av 20.01.2014 at «administrasjonen har tatt ein vurdering på innkomne merknader, og gjev dei delvis medhald, da plassering av garasje vil påverka utsikta». Omsyna til naboar herunder plassering av tiltak, vil klart vere eit relevant argument for at det ikkje skal gis dispensasjon.

Det går fram av klagen at «omsøkte plassering er det eneste stedet på tomten det er plasse til garasje. Det lar seg derfor heller ikke gjøre å «anvise» denne til en annen plassering». Garasjen sin plassering vil vanskeleggjere eventuelle arbeider på offentlege leidningar, samt framtidig vedlikehald og utbetringar av regulert privat veg. Det vises også til overnemnte protester frå varsla naboar. Oppføring av garasje med omsøkt plassering vil medføre ulemper.

Tiltakshavers ynskje om garasje framstår som eit personleg omsyn. Slike omsyn har normalt ikkje «avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven», sjå Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Tiltakshavar har allereie tilstrekkeleg tall biloppstillingsplassar på eignedomen. Vi kan ikkje sjå at tiltakshavar ynskje om plassering og oppføring av garasje er foreinlege med dei omsyna som ligg bak regulert byggegrense og regulert utnyttingsgrad. Det er vanskeleg å forstå at eit ynskje om garasje skal gå foran regulert utnyttingsgrad, krav til minsteuteopphaldsareal og regulert byggegrense, og dermed dei offentlege interressene som ligger til vass- og avlaupsleidningane og omsynet til framtidig vedlikehald og utbetringar av vegen.

I vedtaket av 20.01.2014 under avsnittet «Oppsummering og konklusjon» går det fram at «Administrasjonen finn ikkje at det er innkomne argumenter som talar for å tilsidesette utnyttingsgraden på 50 %». Kommunen kan ikkje sjå at det er påvist relevante fordeler for dispensasjon. Vi kan ikkje sjå at «fordelene er klart større enn ulempene».

Heimelsgrunnlaget går ved inkurie ikkje fram av vedtaket av 20.01.2014. Avslag på søknad om oppføring av garasjen er heimla i pbl § 12-4 «rettsvirkning av reguleringsplan» og pbl § 1-1.

