



## Gnr 98 bnr 7 - Sundbyveien 89 - Garasje - Klage på avslag på dispensasjonssøknad

Saksbehandler: Hanna Kristensen Husabø

Saksnr.: 17/03128-9

---

**Behandlingsrekkefølge**

**Møtedato:** 25.01.2018

---

Hovedutvalg for teknikk og miljø

### Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) har vurdert klagen i medhold av forvaltningsloven (fvl.) § 33. HTM finner at klagers anførsler ikke utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av vedtak datert 07.12.2017. HTM opprettholder vedtak om avslag på dispensasjonssøknad, dok. 17/03128-2, klagen tas således ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 12.01.2018

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Teknisk sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

### Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanen
2. Følgrebrev
3. Estetisk redegjørelse
4. Situasjonsskart
5. Tegninger - Plan-, snitt- og fasade
6. Perspektivtegninger
7. Avslag på søknad om dispensasjon, dok. 17/03128-2
8. Klage på avslag med bilder

### Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Alle sakens dokumenter

### Saksbehandler sender vedtaket til:

- Ansvarlig søker
- Tiltakshaver

## Saksutredning:

### Sammendrag:

Kommunen mottok den 01.11.2017 søknad om tillatelse til tiltak med dispensasjon fra tre bestemmelser i kommuneplanens § 18.2 vedrørende henholdsvis maksimal møne- og gesimshøyde og størrelse på garasje og forbud mot ark/takoppløft på garasje for oppføring av en garasje med BYA på 92 m<sup>2</sup> og BRA på ca. 200 m<sup>2</sup>. Eiendommen er avsatt til LNF b formål i kommuneplanen. Dispensasjonssøknaden ble avslått i administrativt vedtak av 07.12.2017.

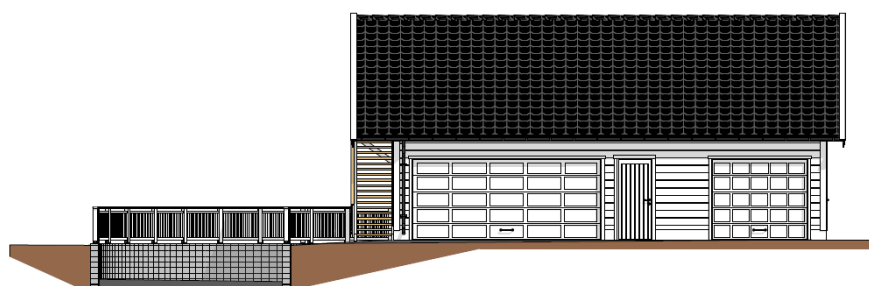
Klagen inneholder etter rådmannens syn ikke nye momenter som må medføre et annet resultat i saken enn det som følger av vedtak datert 07.12.2017. Rådmannen mener at vedtak om avslag på dispensasjonssøknad bør opprettholdes.

### Fakta i saken:

På vegne av grunneier og tiltakshaver på gnr 98 bnr 7, Sundbyveien 89, har ansvarlig søker, FRAM Ingeniørkontor AS, søkt om tillatelse til tiltak med dispensasjon fra følgende bestemmelser i kommuneplanen for å oppføre omsøkt garasje:

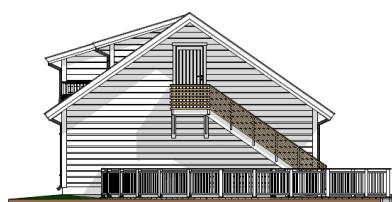
1. § 18.2, første punkt, vedrørende maksimal møne- og gesimshøyde på garasje på inntil henholdsvis 5 m og 3,5 m.
2. § 18.2, første punkt, vedrørende forbud mot ark/takoppløft på garasje.
3. § 18.2, andre punkt, vedrørende maksimal tillatt størrelse på garasje på inntil 50 m<sup>2</sup>.

Den omsøkte garasjen har et bebygd areal (BYA) på 92 m<sup>2</sup>. Garasjen er prosjektert med rom for parkering i hovedetasje og rom i kjeller for parkering og lager med utvendig nedkjørsel. I tillegg er det prosjektert et loft for kontor og lagring. Det er målverdig bruksareal på loftet. Samlet bruksareal (BRA) er ca. 200 m<sup>2</sup>. Prosjektert møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5,9 og 5,1 m. Nedkjørsel til kjeller er prosjektert under terreng med støttemur og gjerde på hver side, samt en utvendig trapp til loftetasjen. Videre er garasjen prosjektert med to takoppløft på loft, den ene med utgang til en veranda.



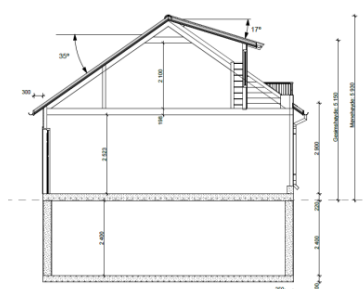
Fasade Vest (1)

1:100



Fasade Nord (1)

1:100



Snitt (1)

1:50

# Ås kommune

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens bestemmelser og er avsatt til formål Landbruk- natur og friluft, underformål b (LNF b) med boligbebyggelse.

Tomtens areal er 2685 m<sup>2</sup>. Det ligger flere mindre uthus og et telt på eiendommen som søker opplyser er tenkt revet og erstattet av den omsøkte garasjen. Med unntak av en mindre garasje ser disse ikke ut til å være omsøkt og godkjent av kommunen. Det er også et godkjent uthus på tomten på 55 m<sup>2</sup> som ikke er tenkt revet. Det ble gitt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse vedrørende maksimal størrelse på uthus den 18.10.2010, for oppføring av et tilbygg slik at samlet areal på dette uthuset ble 55 m<sup>2</sup>.

Minste avstand fra omsøkt garasje til tomtegrense er 2 m, minste avstand til bolig er 3,8 m og minste avstand til midten av vei er 25,8 m.

Naboer/gjenboere er varslet om dispensasjonssøknaden og tiltaket i medhold av pbl. §19-1 jf. 21-3, og det er ikke innkommet merknader. Det foreligger en erklæring fra nabo på gnr. 98 bnr. 1 med samtykke til oppføring av omsøkt garasje.

Dispensasjonssøknaden ble avslått i administrativt vedtak av 07.12.2017. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver 27.12.2017.



Situasjonskart med omsøkt garasje

## Klage på vedtak om avslag på dispensasjonssøknad:

I sin klage understreker søker innledningsvis at han vil redusere mønehøyden med 20 cm, samt fjerne det ene takoppløftet med terrassen på den prosjekterte garasjen dersom det har betydning for avgjørelsen. Når det gjelder størrelsen mener søker at garasjen må vurderes med tanke på at eiendommen ligger i et område som ikke er tettbygd. Videre opplyser søker at han har behov for arealet og den prosjekterte garasjekjelleren for å lagre maskiner og utstyr i forbindelse med sitt firma. Søker viser til at det ikke har kommet merknader fra naboer og at det foreligger skriftlig samtykke til tiltaket fra den nærmeste berørte nabo.

Søker peker videre på at dersom han får tillatelse til å oppføre garasjen vil han rive et telt, en vedbod og en liten, eldre garasje på tomten. At disse erstattes av den omsøkte garasjen mener han vil føre til at tomten vil fremstå som mer ryddig.

# Ås kommune

Søker har lagt ved bilder av dagens situasjon i sin klage for å vise hvordan tomten vil ryddes opp dersom det blir gitt tillatelse til garasjen. Søker mener det er viktig å vurdere tiltaket ut ifra tomten og oppfordrer kommunen til å komme på en befarings.



Bilde av dagens situasjon innsendt av søker.

## Rådmannens vurdering av klagen:

Søknaden er vurdert konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 andre ledd som sier følgende:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Rådmannens vurdering er at hensynet bak bestemmelsene vedrørende maksimal størrelse og maksimal møne- og gesimshøyde blant annet er å sikre at det på tomter til boligformål ikke oppføres garasjer eller uthus som tilrettelegger for bruk utover nødvendig biloppstillingsplass for en enebolig, normalt behov for lagringsplass og rom for hobbyaktiviteter. Søker har i sin klage også opplyst at arealet skal benyttes til lagring av maskiner og utstyr i forbindelse med søkers firma. Da dette er en LNF-btomt med boligformål er det ikke anledning til å benytte eiendommen til næringsvirksomhet.

Da det allerede er et uthus på 55 m<sup>2</sup> som ikke er omsøkt revet vil total BYA for garasje og uthus på eiendommen bli 147 m<sup>2</sup> med den omsøkte garasjen. Etter rådmannens syn går den omsøkte garasjes størrelse langt utover det kommunen anser som nødvendig areal for en garasje tilknyttet en enebolig. Selv om tomten er stor og ligger i et område med relativt spredt bebyggelse er det ikke ønskelig med garasjer som tilrettelegger for bruk som er i strid med arealformålet. At eiendommen ikke ligger i et tettbygd område tillegges derfor ikke vesentlig vekt.

Å gi dispensasjon fra maksimal størrelse og maksimal møne- og gesimshøyde for den omsøkte garasjen vil etter rådmannens vurdering i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsene. Det vil også kunne gi uheldige presedensvirkninger.

Når det gjelder forbudet mot ark/takoppløft er rådmannens vurdering at formålet bak bestemmelsen er å sikre at garasjer skal være visuelt underordnet bolighus slik at det er tydelig hvilken funksjon de ulike bygningene har. Kommunen vil derfor ikke

# Ås kommune

tillate ark/takoppløft eller andre detaljer som forbindes med bolighus, som for eksempel veranda, på garasjer. Takoppløft forutsetter i dette tilfellet også at gesimshøyden økes utover tillatt høyde. Selv om mønehøyden reduseres med 20 cm, samt at det ene takoppløftet med terrasse på den prosjekterte garasjen fjernes, slik søker skiver i sin klage at han vil kunne gjøre, vil hensynene bak bestemmelsene etter rådmannens syn likevel bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon.

## **Konklusjon:**

Rådmannen finner ikke at klagers anførsler utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av opprinnelig vedtak datert 07.12.2017. Rådmannen mener vedtak om avslag på dispensasjonssøknad dok. 17/03128-2 bør opprettholdes. Klagen tas således ikke til følge.

## **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen for kommunen

## **Miljømessige konsekvenser:**

Ingen kjente

## **Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan ikke påklages.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart

# Ås kommune

## Alternativ innstilling:

Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) har vurdert klagen i medhold av fvl. § 33. HTM finner at klagers anførsler utgjør nye momenter som må medføre en annen vurdering av saken enn det som fremkommer av vedtak datert 07.12.2017. HTM omgjør vedtak om avslag av dispensasjonssøknaden av 07.12.2017. dok. 17/03128-2. Klagen tas således til følge

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger bygningsmyndighetene søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 18.2, første punkt, vedrørende maksimal møne- og gesimshøyde på garasje.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 innvilger bygningsmyndighetene søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 18.2, første punkt, vedrørende forbud mot ark/takoppløft på garasje.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 innvilger bygningsmyndighetene søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 18.2, andre punkt, vedrørende maksimal tillatt størrelse på garasje.

HTM finner at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges, og vurderer fordelene ved å gi dispensasjon for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 98, bnr. 7 innvilges med hjemmel i pbl. §20-3 jf. § 20-1

### **HTM sin begrunnelse for vedtaket:**

HTM vurderer at hensynene bak formålet det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke vil bli vesentlig tilsidesatt fordi: (...)

Følgende fordeler ved å gi dispensasjon vurderes for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering: (...)

### **Kan vedtaket påklages?**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan – og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket.

Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart