



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	17/03128-2	Hanna Kristensen Husabø	07.12.2017

### Gnr 98 bnr 7 - Sundbyveien 89 - Garasje - Avslag på søknad om dispensasjon

Det vises til søknad mottatt 01.11.2017.

Tiltakets adresse: Sundbyveien 89  
Gnr./bnr.: 98/7  
Ansvarlig søker: FRAM Ingeniørkontor AS, Adrian Smith Jakobsen, Postboks 4814 - Nydalen, 0484 OSLO  
Tiltakshaver: Geir Midtbø, Sundbyveien 89, 1407 VINTERBRO

#### VEDTAK

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår bygningsmyndighetene søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 18.2, første punkt, vedrørende maksimal møne- og gesimshøyde på garasje. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.
- Med hjemmel i pbl. § 19-2 avslår bygningsmyndighetene søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 18.2, første punkt, vedrørende forbud mot ark/takoppløft på garasje. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.
- Med hjemmel i pbl. § 19-2 avslår bygningsmyndighetene søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 18.2, andre punkt, vedrørende maksimal tillatt størrelse på garasje. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.
- Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 98, bnr. 7 avslås med hjemmel i pbl. § 11-6. Begrunnelsen fremkommer av saksutredningen.

### Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

### Klage på vedtak:

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.

## **SAKSOPPLYSNINGER**

Denne saken gjelder søknad oppføring av garasje med bebygd areal (BYA) 92 m<sup>2</sup>. Den omsøkte garasjen er prosjektert med rom for parkering i hovedetasje og rom for parkering og lager i kjeller. 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.

Den omsøkte garasjen har to garasjeporter inn til hovedetasjen, samt en garasjeport inn til kjeller. Det er prosjektert en nedkjøring til kjeller 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.

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. 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.

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

### Naturmangfoldloven:

Tiltakets belastning på naturmangfoldet er vurdert ut ifra kommunens kunnskapsgrunnlag. Det er per i dag ikke registrert arter eller naturtyper det skal tas særlig hensyn til på eiendommen. Tiltaket anses for å ha liten konsekvens for naturmangfoldet.

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.

## VURDERING OG KONKLUSJON

### Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon iht. pbl. § 19-1 fra følgende bestemmelser i kommuneplanen for å oppføre omsøkt garasje på gnr 98 bnr 7:

1. § 18.2, første punkt, vedrørende maksimal møne- og gesimshøyde på garasje.
2. § 18.2, første punkt, vedrørende forbud mot ark/takoppløft på garasje.
3. § 18.2, andre punkt, vedrørende maksimal tillatt størrelse på garasje.

Bygningsmyndigheten vurderer dispensasjonsforholdet slik:

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.»*

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon gis.

Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

### **1. Vurdering av søknad om dispensasjon fra § 18.2, første punkt vedrørende maksimal møne- og gesimshøyde på garasje:**

#### Søkers begrunnelse:

I sin begrunnelse legger søker til grunn at formålet bak bestemmelsen må antas å være at å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse som ikke oppleves som ruvende og dominerende. Søker mener at oppføring av den omsøkte garasjen ikke vil komme i konflikt med hensynet bak bestemmelsen da eiendommen er stor og området rundt ikke er tettbygd. Etter søkers syn vil bygningen oppfattes som en naturlig del av bygningsmassen på tomten. Søker peker på at nabotomten i øst er en landbrukseiendom med god tilgang på lys og mener derfor at garasjen ikke vil være til sjenanse for naboer. Da nabotomten mot øst ikke er en boligtomt mener søker at tiltaket ikke vil gå ut over naboens uteoppholdsareal.

#### Bygningsmyndighetenes vurdering:

Kommunens vurdering er at formålet med bestemmelsen er å sikre at bygningsmassen på en eiendom ikke fremstår som ruvende og dominerende. Selv om det i dette tilfellet er snakk om en stor tomt i et område med relativt spredt

bebyggelse er det er ikke ønskelig med store garasjer som legger opp til bruk utover nødvendig biloppstillingsplass for en enebolig og normalt behov for lagringsplass. Bestemmelsen skal videre sikre at garasjer og uthus forholder seg til, og er tilpasset bolighuset som hovedbygning ved at de er visuelt underordnet bolighuset. Kommunen ønsker derfor ikke garasjer med møne- og gesimshøyde som tilsvarer høyden på bolighus. Å gi dispensasjon for en mønehøyde på nær 1 meter over tillatt høyde og gesimshøyde på 1,5 meter over tillatt gesimshøyde vil etter kommunens vurdering i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen.

#### Konklusjon:

Ut fra helhetsvurdering der søkers begrunnelse er veiet opp mot de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta anser kommunen at det ikke foreligger en klar overvekt av fordeler for å kunne innvilge dispensasjon. Konsekvensene av en dispensasjon vil etter kommunens vurdering føre til at de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta, i for stor grad blir skadelidende.

## **2. Vurdering av søknad om dispensasjon fra § 18.2, første punkt vedrørende forbud mot ark/takoppløft på garasje:**

#### Søkers begrunnelse:

Søker legger til grunn at formålet bak bestemmelsen må antas å være å sikre at nye bygg står i stil til eksisterende bebyggelse og ikke gir dårlige lysforhold for naboer eller på annen måte blir til sjenanse. Søker peker på at det ikke er uvanlig med bygg som har takoppløft langs Sundbyveien. Videre mener søker at en fordel med å gi dispensasjon til takoppløft er at det gis mer lagringsareal i omsøkt bygg uten at grunnflaten økes. Søker mener at alternativet er å bygge flere bygg på eiendommen for å dekke behovet for lagring, noe som etter søkers syn vil være uheldig for området. Søker ser ikke ulemper ved å tillate takoppløft og mener bygningsmassen på eiendommen kan holdes på et mer nøkternt nivå ved å gi dispensasjon fra bestemmelsen.

#### Bygningsmyndighetenes vurdering:

Formålet bak bestemmelsen er etter kommunens vurdering å sikre at garasjer skal være visuelt underordnet bolighus i et hierarki der bolighuset er rikest detaljert. Jf. SINTEF sin anvisning *Carporter og små garasjer* i byggforskserien bør bygninger den enkelte tomt utformes hierarkisk, slik at det er tydelig hvilken funksjon de ulike bygningene har. Kommunen tillater derfor ikke 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. Kommunen legger ikke vekt på ønsket om økt lagringsareal på loftet da personlige ønsker og forhold bare helt unntaksvis skal tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

### Konklusjon:

Ut fra helhetsvurdering der søkers begrunnelse er veiet opp mot de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta anser kommunen at det ikke foreligger en klar overvekt av fordeler for å kunne innvilge dispensasjon. Konsekvensene av en dispensasjon vil etter kommunens vurdering føre til at de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta, i for stor grad blir skadelidende.

### **3. Vurdering av søknad om dispensasjon fra § 18.2, andre punkt vedrørende maksimal tillatt størrelse på garasje:**

#### Søkers begrunnelse:

Søker legger til grunn at formålet bak bestemmelsen må antas å være å forhindre at det blir for mye bygningsmasse på en eiendom, og at eiendommen har tilstrekkelig med uteoppholdsarealer. Søker peker på at tomten er stor og allerede har flere mindre bygg. Søker opplyser at fire av de eksisterende bygningene, som til sammen opptar ca. 80 m<sup>2</sup> BYA, er tenkt revet og erstattet av den omsøkte garasjen som har BYA 92 m<sup>2</sup>. Dette vil etter søkers syn i praksis ikke oppleves som en økning da garasjen vil utnytte arealet på en bedre måte.

Søker forstår kommuneplanens bestemmelse som at det ikke vil være nødvendig med dispensasjon for å bygge to eller flere garasjer på 50 m<sup>2</sup> på tomten da det er en stor tomt. Søker mener derfor at å tillate den omsøkte garasjen på 92 m<sup>2</sup> vil føre til at en oppnår det som er hensikten med bestemmelsen. Fordelene med å gi dispensasjon er etter søkers syn derfor klart større enn ulempene.

#### Bygningsmyndighetenes vurdering:

Kommunen understreker at maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus per boenhet er 50 m<sup>2</sup> totalt. Det vil si at det samlede arealet for garasje og samtlige uthus på eiendommen ikke kan være over 50 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gir altså ikke anledning til å bygge to eller flere garasjer/uthus på 50 m<sup>2</sup>.

Formålet bak bestemmelsen er å sikre at det på tomter til boligformål ikke oppføres garasjer eller uthus som tilrettelegger for bruk utover nødvendig biloppstillingsplass for en enebolig og normalt behov for lagringsplass og rom for hobbyaktiviteter. Samlet BRA er ikke regnet ut i søknaden men ut ifra innsendte tegninger ser totalt BRA ut til å være ca. 200 m<sup>2</sup>. Garasjens størrelse går derfor langt utover det kommunen anser som nødvendig areal for en garasje tilknyttet en enebolig. Som nevnt i punktene over bør garasjer underordnes bolighus visuelt. Selv om det her er snakk om en relativt stor tomt vil en garasje med den omsøkte størrelsen etter kommunens syn oppleves som dominerende.

Som søker opplyser er det flere eksisterende uthus og et telt på eiendommen. I matrikkelen er det registrert et uthus på tomten med BYA på 55 m<sup>2</sup> og en garasje med BYA på ca. 18 m<sup>2</sup>. Da det i 2010 ble søkt om et tilbygg på eksisterende uthus ble det gitt dispensasjon fra bestemmelsen om maksimal størrelse på uthus, da det

samlede arealet ville overskride 50 m<sup>2</sup> (sak nr.: 10/02124). Maksimalt tillatt samlet BYA på carport/garasje/uthus for denne eiendommen er derfor allerede overskredet og det kan ikke bygges ytterligere bygg på eiendommen uten dispensasjon, selv ikke bygg under 50 m<sup>2</sup>. Så vidt kommunen kan se er det ikke søkt om, eller innvilget, dispensasjon for de øvrige byggene på eiendommen. At søker tenker å rive flere bygg for å oppføre den omsøkte garasjen er derfor ikke av betydning så lenge samlet BYA på carport/garasje/uthus overskrider det som er tillatt.

Å gi dispensasjon for en garasje med BYA på 92 m<sup>2</sup> med BRA på ca. 200 m<sup>2</sup> vil etter kommunens vurdering i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen. Da samlet BYA på carport/garasje/uthus for denne eiendommen alt overskrider maksimalt tillatt areal vil ikke kommunen innvilge dispensasjon for ytterligere overskridelse av tillatt BYA.

#### Konklusjon:

Ut fra helhetsvurdering der søkers begrunnelse er veiet opp mot de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta anser kommunen at det ikke foreligger en klar overvekt av fordeler for å kunne innvilge dispensasjon. Konsekvensene av en dispensasjon vil etter kommunens vurdering føre til at de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta, i for stor grad blir skadelidende.

#### **Konklusjon samlet vurdering av tiltaket:**

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje avslås med hjemmel i kommuneplanens bestemmelser. § 18.2, første og andre punkt, jf. ovenstående saksutredning.

#### **Gebyr:**

Ved avslag kreves 70% av fullt gebyr. I tilfeller der det søkes om flere dispensasjoner for samme tiltak betales 50% av satsen for dispensasjoner utover den første.

Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 16 301,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

<b>Gebyrnr.</b>	<b>Beskrivelse av gebyr</b>	<b>Grunnbeløp</b>	<b>Antall</b>	<b>Sum</b>
1.1.5	Saksbehandling tiltak garasjer/uthus 71 – 100 m <sup>2</sup>	Kr. 12 838,-	1	Kr. 12 838,-
6.1	Behandling av dispensasjon som ikke krever uttalelse fra regionale myndigheter.	Kr. 5 225,-	1	Kr. 5 225,-
6.1	Dispensasjoner utover den første gebyrbelagt med 50% av satsen for dispensasjoner.	Kr. 2 612,50 (50% av 5 225,-)	2	Kr. 5 225,-
Total sum:				Kr. 23 288,-
<b>70 % av fullt gebyr:</b>				<b>Kr. 16 301,-</b>

Med hilsen

Arve Bekkevard  
Enhetsleder Byggesak og geodata

Hanna Kristensen Husabø  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Mottakere:

FRAM Ingeniørkontor AS, Adrian Smith Jakobsen, Postboks 4814 -- Nydalen, 0484  
OSLO

Kopi:

Geir Midtbø, Sundbyveien 89, 1407 VINTERBRO