



**Gnr 99 Bnr 40 - Kongeveien 140 - Klage på avslag - søknad om garasje.**

Saksbehandler: Bertha Solheim Hansen

Saksnr.: 13/05775-6

**Behandlingsrekkefølge**

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

23.01.2014

**Rådmannens innstilling:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø opprettholder avslaget i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for å overskride tillatt areal for garasje per boenhet og overskride maksimal tillatt mønehøyde med 0,5 m, jf. Kommuneplanens bestemmelser Kap. 2 § 13 Bebyggelse og anlegg, 2. Underformål boligbebyggelse, fjerde og femte kulepunkt.

De opprettholder også avslag, i medhold av §§ 20-1 og 21-2 i plan- og bygningsloven, av de anmeldte byggeplaner for garasje nummer to på gnr. 99, bnr. 40, Kongeveien 140, da tiltaket ligger utenfor det kommuneplanens bestemmelser tillater for garasjer.

Ås, 10.01.2014

Trine Christensen  
Rådmann

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø

**Behandlingsrekkefølge:**

Hovedutvalget for teknikk og miljø  
Fylkesmannen

**Tidligere behandling:**

Ingen

**Vedlegg:**

1. Utsnitt Kommuneplanens arealdel 99-40- boligbebyggelse, 2. Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett 99-40 garasje., 3. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen - 99-40 garasje., 4. Foreløpig uttalelse fra Statens vegvesen - 99-40 garasje., 5. Tegninger - 99-40 garasje., 7. Korrigert skrivefeil ved referert brev fra Statens vegvesen. 99-40 garasje., 8. Klage på avslag - 99-40 bygg av garasje., 6. Vedtak, avslag på søknad om tillatelse til tiltak 99-40 garasje.

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

Alle dokumenter i saken.

# Ås kommune

## Utskrift av saken sendes til:

Hilde Nagel Rikheim, Kongeveien 140, 1407 Vinterbro

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag:

Eiendommen ligger i uregulert område, men det er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse. Vedlegg 1.

Det er søkt om å oppføre en dobbelgarasje på en stor eiendom på Kongeveien 140. Vedlegg 2. Tegninger ligger på vedlegg 5.

Det finnes allerede et uthus på 89 m<sup>2</sup> og en dukkestue på 10 m<sup>2</sup> på eiendommen, det er søkt om dispensasjon både for å oppføre en garasje på 49 m<sup>2</sup> og for å øke mønehøyden med 0,5 m. Vedlegg 3.

Det omsøkte tiltaket ligger langt over det som tillates i kommuneplanbestemmelsene, administrasjonen har derfor tidligere avslått søknaden. Vedlegg 6 og 7.

### Bakgrunn for saken:

Tiltakshaver har et sterkt ønske om å få tillatelse til å oppføre dobbelgarasjen. Det eksisterende uthuset fungerer ikke som garasje i dag og det vil ifølge tiltakshaver kreve ombygging, hvis det skal anvendes som garasje. Det er sendt inn klage innenfor klagefristen.

### Vurdering:

Søknaden er komplett, og det er innhentet uttalelse fra Statens vegvesen. Vedlegg 4. Det har også vært kontakt med bygningsavdelingen i forkant av søknaden. Det ble gitt råd om å redusere størrelsen på tiltaket da ligger utenfor det som kan tillates. Området er avsatt til boligområde og er ikke et LNF-område.

Formålet med planbestemmelser er blant annet å skape langsiktighet, stabilitet og forutsigbar saksbehandling i kommunen. Kommuneplanen med bestemmelser og arealdel er et juridisk bindende dokument og dispensasjon fra denne vil således undergrave dens styringsverdi. Det kreves derfor, i medhold av pbl. § 19-2 andre ledd, at dispensasjon *kun* gis dersom hensyn bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bygningsavdelingen ser det som svært viktig å ivareta det faktum at området er avsatt til boligformål og en utbygging bør skje innenfor de gjeldende bestemmelser for dette formål.

Ås kommune har i enkelte tilfeller praktisert en lavere terskel for dispensasjon til garasje/uthus/carport der eiendommen har ligget landlig til og den har inngått i et LNF område a eller b formål. Det har dessuten vært sannsynlig at området ville fortsette å være avsatt til dette.

Søker har innsendt en fylldig klage og gir mange grunner til at det bør gis dispensasjon. Vedlegg 8.

# Ås kommune

Med det allerede eksisterende uthus på 89 m<sup>2</sup> og dukkestuen på 10 m<sup>2</sup> overskrides det tillatte arealet med 49 m<sup>2</sup>. Kommunen anser det som uheldig sett i forhold til kommuneplanbestemmelsene. En dispensasjon til garasje vil gi en ytterligere overskridelse med 49 m<sup>2</sup> slik at det totale arealet for garasje/uthus/carport overskrides med 98 m<sup>2</sup>. Det vil undergrave styringsverdien og hvis det åpnes for dispensasjon til overskridelse med et så stort areal vil dette skape en uheldig presedens for fremtidige saker.

Dispensasjon for å overskride mønehøyden med 0,5 m anses som mindre alvorlig sett i forhold til plankravene. Mønehøyde på garasjer er vanligvis et krav som fastholdes og det er også i denne sammenheng avslått av administrasjonen. De innsendte tegninger viser en arkitektonisk utforming som er tilpasset boligen og en enkeltstående dispensasjon for et tilsvarende forhold ville vi sannsynligvis kunne stille oss positive til.

Kommunen vil ikke stille seg negativ til en ombygging av det eksisterende uthus, for å dekke behovet for garasje.

I kommuneplanens bestemmelser gjeldet det at det skal avsettes plass til biloppstillingsplass, det er ikke noe krav om garasje på den enkelte eiendom.

## **Konklusjon:**

I utgangspunktet er det praktisk å oppføre en garasje som skjermer mot trafikken på Kongeveien. Ettersom området er avsatt til boligbebyggelse har administrasjonen vurdert at det vil stride imot hensikten bak bestemmelsene å oppføre ytterligere carport/garasje/uthus på eiendommen, selv om Statens vegvesen stiller seg positive til tiltaket.

Saken legges fram til behandling med innstilling om å oppretteholde administrasjonens avslag.