

---

**DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - UTNYTTELSESGRAD OG MØNEHØYDE - GBNR 141/083 - GARASJE - POLAVEGEN 457**

**Vedlegg:**

- Søknad om dispensasjon (10.05.2019)
- Tegninger av tiltaket
- Situasjonkart
- Uttalelse fra Oppland fylkeskommune (29.08.2019)
- Uttalelse fra Fylkesmannen i Innlandet (16.09.2019)
- Bilder (5 stk)

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Søknad om tillatelse til tiltak (10.05.2019)
- Kommuneplanens Arealdel 2018-2028

**Sammendrag:**

Tømrer Andreas Stein AS søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 5.2 C og 2.1 D som omhandler utnyttelsesgrad og mønehøyde. Søker ønsker å bygge/har allerede bygd en garasje på 200 m<sup>2</sup> med mønehøyde på 6,21 m. Noe som overskrider utnyttelsesgraden på eiendommen med 53 m<sup>2</sup>, og overskrider mønehøyden med 0,71 m.

Rådmannen finner det ikke riktig å gi dispensasjon fra pkt. 5.2 C fra kommuneplanens arealdel som omhandler utnyttelsesgrad.

Rådmannen finner det ikke riktig å gi dispensasjon fra pkt. 2.1 D fra kommuneplanens arealdel som omhandler møne- og gesimshøyde på frittliggende garasje.

**Saksutredning:**

Den 10.05.2019 mottok Øyer kommune en søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 5.2 C om utnyttingsgrad og 2.1 D om mønehøyde.

Omsøkte tegninger legger opp til at tiltaket skal ha BYA på 200 m<sup>2</sup> med en mønehøyde på 6,21 m. Dette overskrider bestemmelsene i kommuneplanens arealdel om utnyttingsgrad og mønehøyde. Utnyttelsesgraden overskrider med 53 m<sup>2</sup> og mønehøyden med 0,71 m.

På eiendommen er det blitt revet 2 bygninger som ikke var økonomisk forsvarlig å restaurere, deriblant et annekset (136 m<sup>2</sup> BYA). Dette var oppført på samme sted garasjen skal bygges/er bygd. Annekset hadde mønehøyde på 9 meter noe som er 2, 8 meter høyere enn garasjen, annekset var oppført med saltak.

Totalt er eiendommen på 2627,70 m<sup>2</sup> og er med ny garasje bebygd 13,4 % av 25 % tillatt, men overskrider med 53 m<sup>2</sup> siden begrensningen på bygningsmassen er på 300 m<sup>2</sup>.

Tiltakshaver driver eget tømrerfirma og garasjen er utformet slik at sideliggende carporter skal benyttes til «oppbevaring av tilhengere, stillas, sager og verktøy. I garasjen er det plass

*til to personbiler og en traktor med tilhørende redskap.*

*Traktoren brukes til nødvendig vedlikehold av vei, snøbrøyting og vedproduksjon.*

*Med garasjen lages ett ryddigere inntrykk, og et mindre fotavtrykk på eiendommen, enn tidligere.*

*Hovedbygningen og garasjen er røstet i samme himmelretning, har valmet tak i samme takvinkel, skal ha samme type tekking av tak, samme type kledning og samme type omramming rundt vinduer og dører.»*

#### **Lovgrunnlaget:**

Søknaden behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Søker må sende inn en grunngitt søknad før dispensasjon kan gis. Naboer og berørte partsinteresser i saken skal varsles og gis anledning til å uttale seg iht. pbl. § 21-3. Regionale og statlige myndigheter har adgang til å uttale seg før kommunen gir dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-1.

Dispensasjon kan gis etter en samlet helhetsvurdering. I vurderingen er kommunen bundet av begrensningene som fremgår i pbl. § 19-2 (2)-(4). Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse kan ikke vesentlig tilsidesettes. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Videre kan det ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 (2).

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal rådmannen legge særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 (3). Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved dispensasjon fra planer. Når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, bør det ikke dispenseres fra planer, lovens bestemmelser om planer eller forbudet i § 1-8, jf. pbl. § 19-2 (4).

#### **Vurdering:**

I kommuneplanens arealdel pkt. 5.2 C er det tatt inn bestemmelser om utnyttelsesgrad for spredt boligbebyggelse. Der samlet bebyggelse kan tillates med % BYA på inntil 25 %, men samlet bygningsmasse kan ikke overstige 300 m<sup>2</sup> (BYA). I pkt. 2.1 D er det tatt inn bestemmelser for frittliggende garasje, der mønehøyden ikke skal overstige 5,5 m og gesimshøyde ikke overstige 3,5 m målt fra ferdig gulv.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenserer 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.

Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra arealplaner skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra arealplaner, lovens bestemmelser om planer eller forbudet i pbl. § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

I dette konkrete tilfelle er både Fylkesmannen i Innlandet og Oppland fylkeskommune hørt.

Uttalelsen fra fylkeskommunen går hovedsakelig ut på at alle byggene på eiendommen nå er borte og det kun er hovedbygningen som gjenstår. Denne er godt synlig nedover i bygda. Omsøkt garasje med valmet tak virker svært dominerende og den underordner seg ikke hovedbygningen. *«En garasje her burde være mindre og ha saltak slik som de øvrige bygningene som stod i tunet tidligere hadde».*

*«Kulturarvenheten i Oppland fylkeskommune har vurdert søknaden og støtter kommunens vurdering om at i dette tilfellet ikke bør gis dispensasjon fra kommuneplanen. Faren for presedens er spesielt viktig».*

Uttalelsen fra fylkesmannen går hovedsakelig ut på *«fylkesmannen kan isolert sett ikke se at en dispensasjon i tråd med søknaden er vesentlig i strid med den nasjonale og vesentlig regionale hensyn vi skal ivareta i planlegningen.»*

Videre skriver de at: *«vi støtter likevel administrasjonens vurdering om at en evt. dispensasjon som omsøkt vil kunne ha uønsket presedens virkning. Kommunens handtering av mulig ulovligheter og fremtidige byggesaker vil kunne vanskeligjøres.»*

*«Fylkesmannen minner videre om føringer etter plan- og bygningsloven om at når behandling av tiltak gjennomført i strid med gjeldende bestemmelser tas opp til behandling, skal de vurderes som om det aktuelle tiltaket ikke er gjennomført. At bygget allerede er oppført skal altså ikke tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen.»*

Rådmannen mener at det ikke finnes grunnlag for å dispensere fra utnyttelsesgrad i denne saken. Utnyttelsesgrad er overskredet med 53 m<sup>2</sup>. Det kan diskuteres hvor stor betydning det har i den konkrete saken, men samtidig er det stor fare for presedensvirkning ved å gi tillatelse spesielt også med tanke på at dette er en helt ny plan. Det er stor sannsynlighet for at dette blir vanskelig å håndtere i sammenlignbare tilfeller senere. Hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er satt for å harmonere med øvrige bestemmelser i LNF-områder. Forutsigbarhet og likebehandling er videre viktige hensyn mot å imøtekomme søknad om dispensasjon her.

Bestemmelsens andre vilkår er at fordelene må være klart større enn ulempene. I denne saken anføres flere fordeler ved å tillate omsøkt bygning. Rådmannen er ikke uenig i at det nok er tilfelle, men det kan likevel ikke betinge overskredet tillatt størrelse. At det vil være økonomiske ulemper ved å rive er også på det rene, men slike hensyn kan bare vektlegges i liten grad i vurderingen. Det at tiltakshaver driver eget tømrerfirma der han har bruk for lagringsplass kan veie positivt i denne saken, men med tanke på utnyttingsgraden satt i LNF mener rådmannen at arealene uansett bør strekke til. Selv om plassen er til egen næring nå, så vil problemene fortsatt komme med tanke på at næringen vokser og da behovet for mere plass. Rådmannen har kommet til at fordelene ved å imøtekomme dispensasjonen ikke er klart større enn ulempene, slik loven krever.

Tiltakshaver beskriver at garasjen er på 136m<sup>2</sup> med 2 carportere på 32 m<sup>2</sup> på hver side. Det blir beskrevet at carportene skal benyttes til lagring av tilhengere, stillas, sager og verktøy. Som vist på tegningene og vedlagte bilder viser det seg at ene carporten er bygd som en takoverbygget terrasse, rådmannen er av den oppfatning at behovet for en garasje av denne størrelsen ikke er reel da plassen er benyttet til annen enn beskrevet i dispensasjonssøknaden.

For dispensasjon fra tillatt mønehøyde gjør samme hensyn seg gjeldende. Det er ikke anført fordeler som er såpass tungtveiende at de er klart større enn faren for presedens ved å imøtekomme dispensasjon.

Om det er et ønske om å disponere eiendommen på en annen måte enn hva kommuneplanens arealdel legger opp til, krever dette en (om)regulering.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

- Med hjemmel i pbl. § 19-2 vedtar planutvalget i Øyer kommune å gi avslag på dispensasjon fra pkt. 5.2 C i kommuneplanens arealdel som omhandler utnyttelsesgrad.
- Vedtaket begrunnes med at planens formål og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vil bli tilsidesatt samt at fordelene ikke er klart større enn ulempene. Det er også vurdert dithen at å gi tillatelse i dette tilfellet vil ha uønsket presedensvirkning.
  
- Med hjemmel i pbl. § 19-2 vedtar planutvalget i Øyer kommune å gi avslag på dispensasjon fra pkt. 2.1 D i kommuneplanens arealdel som omhandler møne- og gesimshøyde på frittliggende garasje.
- Vedtaket begrunnes med at planens formål og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vil bli tilsidesatt samt at fordelene ikke er klart større enn ulempene. Det er også vurdert dithen at å gi tillatelse i dette tilfellet vil ha uønsket presedensvirkning.

Ådne Bakke  
Rådmann

Marius Lykre  
Avdelingsingeniør