



Tilleggsinnkalling for Kommunestyret

Møtedato: 16.06.2015
Møtested: Kommunestyresalen
Møtetid: 17:00

Forfall meldes til telefon 69681600 .
Varamedlemmer møter bare etter nærmere innkalling.

Saksliste

Saksnr	Tittel
--------	--------

61/15	Mindre endring av kommuneplanbestemmelse 12 om garasjebygg
-------	--

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tiril Røssum	FE - 141, TI - &13	15/751

Mindre endring av kommuneplanbestemmelse 12 om garasjebygg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/15	Teknikk- og naturutvalget	PS	09.06.2015
61/15	Kommunestyret	PS	16.06.2015

Rådmannens innstilling:

Kommuneplanbestemmelse 12 endres til «I boligområder tillates oppført garasjer med maksimal størrelse 50m2 BYA. Det tillates ett garasjebygg per eiendom. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter.

Størrelse på og utforming av garasjer i boligområder skal avpasses tomtestørrelse, bygningsvolum og arkitektur på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene.»

Endringen trer i kraft fra 01.07.2015 forutsatt at Fylkeskommunen ikke kommer med negative merknader.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften endres fra 01.07.2015. Endringene åpner for at det kan settes opp frittliggende bygg på inntil 50 m2 BRA/BYA uten å søke kommunen om byggetillatelse og uten å varsle naboer. Dagens kommuneplanbestemmelse 12 åpner for at det settes opp «..garasjer med maksimal størrelse 50 m2 BRA. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Størrelse på og utforming av garasjer i boligområder skal avpasses tomtestørrelse, bygningsvolum og arkitektur på den enkelte tomt og helheten i omgivelsene.» Det er ikke satt maksimalt antall garasjer per eiendom i dagens kommuneplanbestemmelse.

Saksutredning:

Den nye forskriften setter ikke tak på antall tiltak som kan bygges uten søknad så lenge tiltakene er avgrenset i tid og rom. Det er da tillatt å oppføre så mange tiltak man ønsker så lenge det forrige er ferdigstilt og de er avgrenset i rom, samt at bebyggelsen er i tråd med plan. I boligområder er utnyttelsesgraden satt til 30% i kommuneplanen, noe som er en høy utnyttelsesgrad og gir godt rom for mer enn en garasje og en enebolig på en tomt på 1 mål. De aller fleste tomtene i Trøgstad er større enn 1 mål. Så lenge kommuneplanen ikke har avgrenset antall garasjebygg vil det være i tråd med plan å sette opp en garasje på våren, ferdigstille denne, og så å sette opp en ny garasje en meter

fra denne på høsten.

Vurdering:

Det antas at det vil kunne oppstå konflikter i boligområdene hvis det bygges flere garasjer per eiendom og naboene ikke har noen form for rett til å bli hørt og kommunen ikke har hjemmel til å regulere byggingen. Administrasjonen ser derfor behovet for å regulere antall garasjebygg per eiendom gjennom en endring av kommuneplanbestemmelse 12. Ved å ta inn «Det tillates ett garasjebygg per eiendom» som andre punktum i bestemmelsen vil det kun være mulig å føre opp ett garasjebygg per eiendom uten å søke om dispensasjon fra bestemmelsen.

Det er også ønskelig å endre tillatt størrelse fra 50 m2 BRA til 50 m2 BYA da det er utvendige mål som avgjør hvor stor garasjen er for naboer og forbipasserende. En garasje med BRA 50 m2 med 30 cm vegg vil ha BYA på over 54 m2.

Fylkeskommunen har gitt tilbakemelding på at de kommer med høringsuttalelse innen 19. juni. For å få endringen behandlet politisk før lovendringen trer i kraft ønskes det politisk behandling før sommeren. Fylkesmannen har ikke hatt noen merknader til endringen. Endringen har vært publisert på kommunens hjemmeside og i Smaalenenes Avis.

Rådmannen foreslår at det tas inn bestemmelse om ett garasjebygg per eiendom og at arealet skal være maksimalt 50 m2 BYA. Endringen bør tre i kraft 01.07.2015 forutsatt at Østfold fylkeskommune ikke har negative merknader.

Vedlegg:

Høring i forbindelse med mindre endring av kommuneplanbestemmelse 12 om garasjer
VS Mindre endring av kommuneplanens bestemmelser
Saksbehandlingstid - deres ref. 15/751
VS Mindre endring av kommuneplanens bestemmelser