

Sak 06/25

**Klage på avslag om dispensasjon - Garasje - Gbnr
221/2388 - Bjørnstadløkka 16**

Dispensasjons innvilges. Fordelene er klart større enn ulempene.

1. Byggherren handlet i god tro

- Byggherren spurte kommunen før byggingen og fikk beskjed om at det ikke var søknadspliktig. Det er urimelig å forvente at en privatperson skal ha bedre innsikt i regelverket enn kommunen selv.
- Kommunen har delansvar for at informasjonen byggherren fikk var feil. Å pålegge rivning straffer byggherren for en feil han ikke er ansvarlig for.

2. Tiltaket kan vurderes etter dispensasjonsreglene

- Selv om garasjen er nærmere gang- og sykkelveien enn reguleringsplanen tillater, kan det gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven dersom tiltaket ikke medfører betydelig ulempe for omgivelsene.
- Garasjen bryter ikke med områdets helhetlige estetikk og funksjon.
- Garasjen hindrer ikke bevaring av trafikk sikkerheten
- Utnyttelsesgraden er oversteget i mange av eiendommene i området, og garasjen vil ikke gi noen nevneverdig forandring av utnyttelsesgraden for området.
- Garasjen kan dermed få dispensasjon uten at det går utover reguleringsplanens hovedformål

3. Naboens klage bør vurderes opp mot garasjens betydning

- Naboens klage på solforhold og utsikt må veies opp mot byggherrens rett til å bruke egen eiendom. Klagen kom også sent i prosessen, etter at byggherren allerede hadde investert tid og penger.
- Ulempene for naboen er begrensede og ikke av en slik art at de veier tyngre enn byggherrens rettigheter.

4. Samfunnsøkonomiske hensyn

- Å kreve rivning medfører unødvendige kostnader for byggherren og potensielt for kommunen dersom saken havner i rettssystemet.
- En rivning gir ikke noen åpenbare fordeler for det offentlige, all den tid gang- og sykkelveien ikke ser ut til å bli påvirket av garasjen eller bryter med en helhetlig estetikk og funksjon.

5. Signalverdi og tillit til kommunen

- Å kreve rivning kan svekke innbyggernes tillit til kommunen, særlig når det er åpenbart at byggherren fulgte kommunens anvisninger i god tro.

- Det er viktig at kommunen viser fleksibilitet og selvkritikk i tilfeller hvor det har vært en informasjonsfeil, for å fremme en positiv dialog med innbyggerne.

Konklusjon

Argumentasjonen bør fokusere på at byggherren har handlet i god tro, at kommunen må ta sin del av ansvaret, og at rivning ikke er en proporsjonal reaksjon i denne saken.

Dispensasjon er en rimelig og pragmatisk løsning som ivaretar alle parter.

Kommunen bør jobbe for en mer liberal praksis der eiere har større frihet, og at kommunen kun skal kunne si nei når det foreligger tungtveiende hensyn. Dette foreligger ikke i denne saken.