

Beskrivelse av tiltak, garasje Schriverhaugen 21a

Innledning

Vi ønsker å bygge garasje ved siden av huset i Schriverhaugen 21a/21b. Yttermål på garasjen er ca 6,5m x 7,6m med totalt areal på ca 49,6 m², med mønehøyde under 4 meter. (1 etasje, ingen loft)

Garasjen plasseres en meter fra husgrense og 1,5 meter fra nabogrense.

I forbindelse med plassering må det fjernes noe berg mot nabogrense (323/111).

Garasje blir forholdsvis lik det som var søkt i 2015, men det er tenkt hel garasje, og ikke carport. Benytter snittegningene fra denne for å illustrere hvordan det blir ved siden av huset.

Se forøvrigte vedlegg

Liste over vedlegg

1. Avvikssøknad ifbm utnyttelsesgrad
2. Fasadetegninger, situasjonskart og terrengprofil fra søknad 2015
3. Oppdatert situasjonskart med endringer
4. Snitt av garasje slik den er tiltenkt.

Alver Kommune,
Avd byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Ole Martin Løver
Schrivehaugen 21a
5918 Frekhaug
e-post: ole.martin.lover@gmail.com
mob 93440594

Dato: 23.01.2021

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan gnr. 323, bnr. 524, Alver kommune

Saksforhold

I forbindelse med søknad om bygging av frittliggende bygg må det søkes dispensasjon. Tiltak består av garasje ved gbnr 323/524 i Alver kommune. Tiltakshaver er Ole Martin Løver. Det søkes dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan Frekhaug senter/vest (planid: 125619951011).

Det søkes dispensasjon fra følgende:

1. Utnyttingsgrad, jfr bestemmelsens § 3.

Dette er søkt om og godkjent tidligere (administrativt vedtak saksnr 191/2015 i gamle Meland kommune). Det er noen små endringer i forhold til denne søknaden, men ikke større enn at begrunnelser for godkjenning er like. Mye av denne søknaden er derfor kopi av tidligere søknad.

Vesentlige punkt fra naboklager den gangen har blitt ivarettatt etter beste evne. (takutforming).

Garasjen vil bli trukket lengre frem på tomten enn planen var i 2015.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punkt. Første punkt sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Vilkårene er kumulative, altså må begge vilkår oppfylles.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at “det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene”, jf OT prp. Nr 32 (2007-2008).

Grunnlag for dispensasjon

Ifølge reguleringsplanen er maks tillatt grad av utnyttning 20% BRA, jfr bestemmelsens § 3 bokstav d. I denne saken blir utnyttelsesgrad mellom 24,9% og 26%, litt avhengig av lengde på garasje. Søknad fra 2015 har 24,9% med areal 46,8 m². Det er pr i dag ikke inngått avtale med noen, men maksimalstørrelse er uansett 49,9 m².

Hensynene som ligger bak bestemmelsen om å regulere utnyttelsesgraden er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelsen. Dette må igjen sees i sammenheng med et ønske om å sikre god bokvalitet. Med bokvalitet forstås her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, til uteoppholdsarealet og tilliggende grøntstruktur. Videre vil bokvaliteten gjenspeile det å sikre fornuftige og bærekraftige boligprosjekter.

I denne saken er det tatt utgangspunkt i en garasje som iht til nyere regler, ikke skulle krevd søknad (under 50 kvm). Garasjen vil heller ikke sto i strid med omkringliggende boligtomter da mange har utbygd med garasje.

Vi mener at bakgrunnen for at utnyttingsgrad overskrides henger sammen med det faktum at parkering på terreng ikke skal inngå i bruksarealet etter eldre planer, jf. Grad av utnyttingsveilederen. Når parkering så anlegges i garasje øker utnyttingsgraden. Av denne grunn er det og tatt med i nevnte veileder at overflateparkering, i planer fra 1997, skal medregnes i bruksarealet. Dette for å ta hensyn til fremtidig oppføring av garasje. Det er og naturlig å anta at dette er ivaretatt under arbeid med oppføring av bolig. Basert på dette kan det være naturlig å legge til grunn at plankonsulent, under arbeid med denne planen ikke mente at parkering og garasjeløsning skulle være en del av bruksarealet.

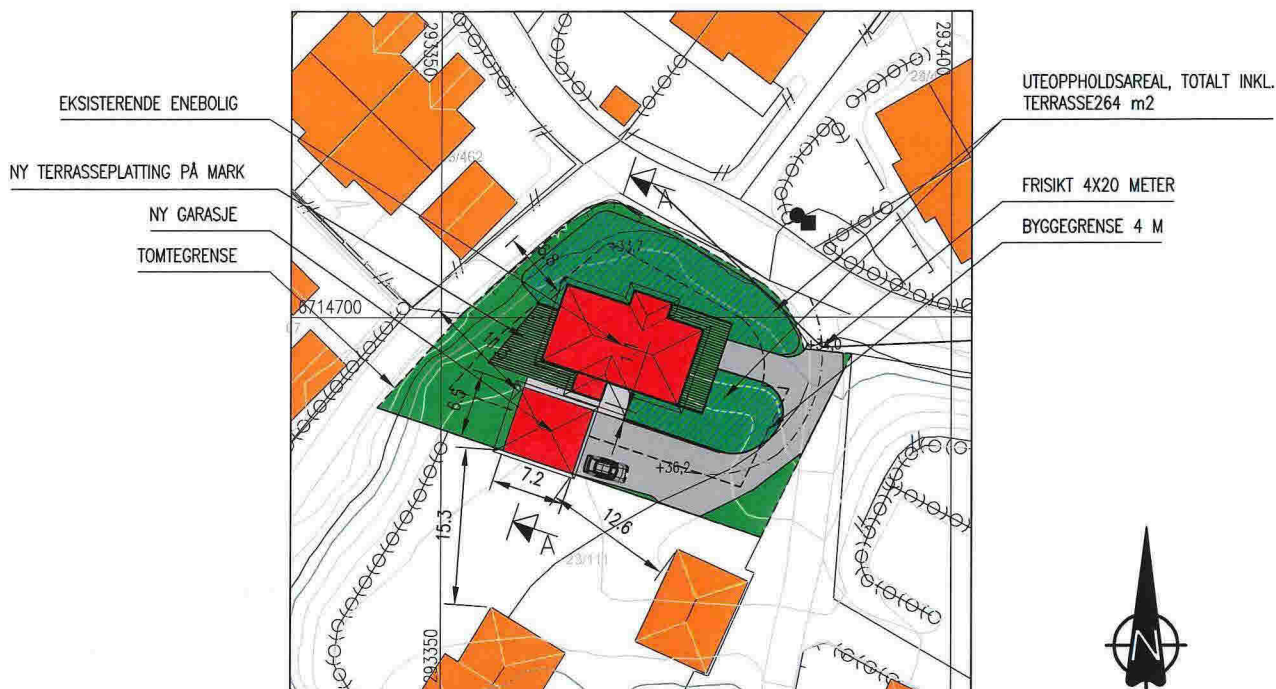
Vi finer støtte i dette gjennom reguleringsplanens ordlyd. I reguleringsplanen § 3 bokstav d står det også at TU for ‘‘frittliggende enienbustader’’ ikke skal overstige 20%. Vi mener derfor at oppføring av garasje ikke tilsidesetter planens intensjon og bakenforliggende hensyn hva angår utnyttelsesgrad.

Valmet tak er valgt på bakgrunn av tidligere innspill. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket.

Basert på denne argumentasjonen mener vi at hensyn som ligger til grunn for regelen om grad av utnyttning i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi legger og til grunn at fordelene er klart større enn ulempene.

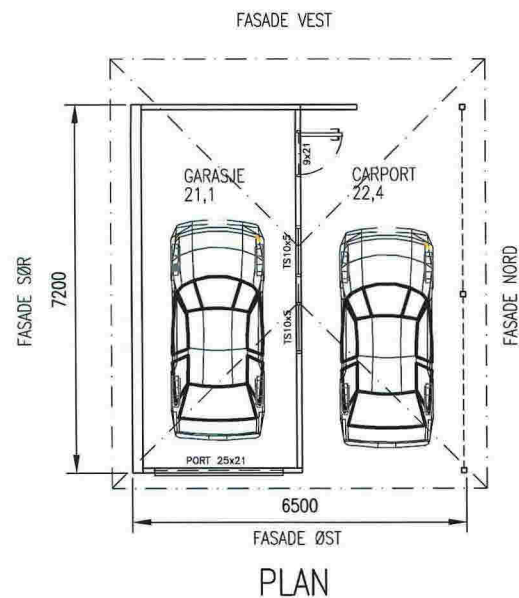
Mvh

Ole Martin Løver

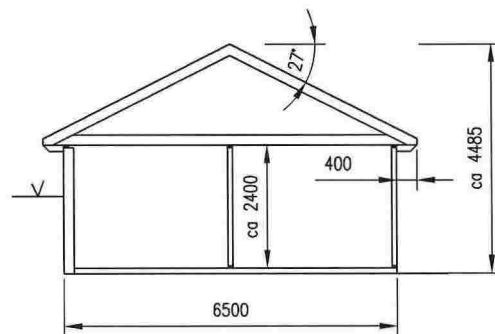


SITUASJONSPLAN
GNR 23, BNR 524 og 525, MELAND KOMMUNE
NY GARASJE
OK GULV GARASJE ca + 36,2
FOR TERRENGPROFIL A-A SE TEGN.NR. 30913015A06

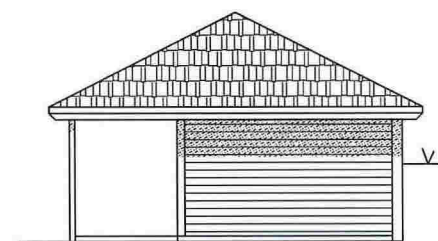
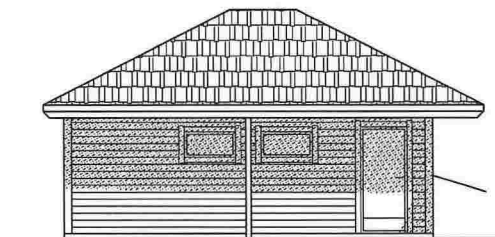
10.02.15/LAH	DATE/SIGN	NOTE! * PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
VALMET TAK GARASJE	REV. DESCRIPTION	FM EIGEDOM, NY GARASJE GNR.23/524 OG 525, FREKHAUG	REVISION/DATE: A/10.02.15	
			PROJECT NO.: 2013227	
		SITUASJONSPLAN	DRAWING NO.: 30913015A05	
		 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Volest.f. Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr.: 997089782 MVA	SCALE: 1:500	FORMAT: A3
A			DRAWN: LAH	DATE: 10.11.14
			CHECKED:	DATE:



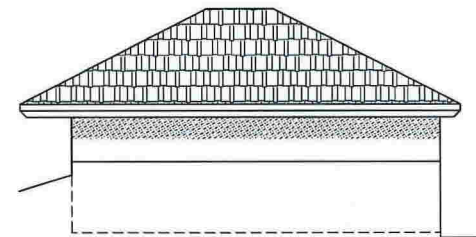
BRA GARASJE/CARPORT: 43,5 M2
BYA GARASJE: 46,8 M2



TYPISK SNITT



FASADE VEST



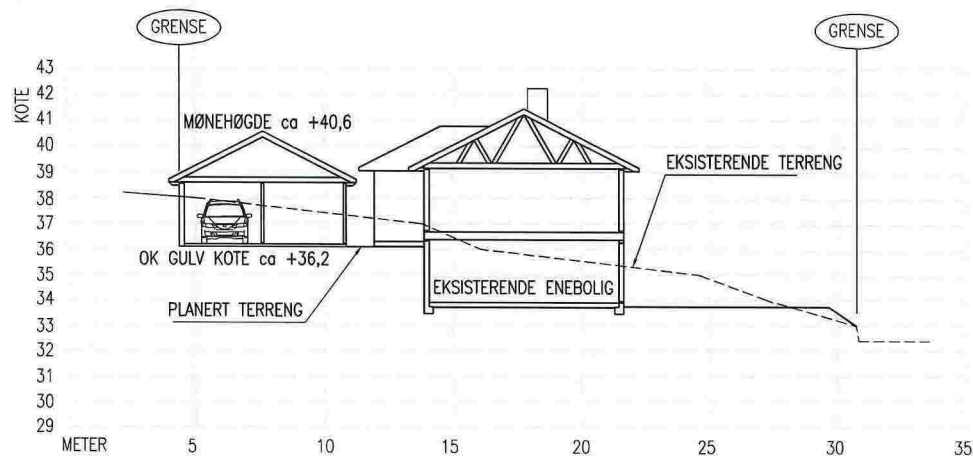
FASADE SØR

NB! GARASJE MÅ TILPASSES EKSISTERENDE HUS PÅ STEDET.
TAKUTSTIKK GARASJE MOT ØST SKAL FLUKTE MED YTERVEGG BOD
PÅ EKSISTERENDE HUS.



FASADE ØST

10.02.15/LAH	DATE/SIGN	NOTE!	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS.	
		* PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE	THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR	
		* DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING	HANDLED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR	
		* ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS	WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
VALM TAK GARASJE	REV. DESCRIPTION	FM EIGEDOM, GARASJE	REVISION/DATE: A/10.02.15	
		GNR.23/524 OG 525, FREKKHAUG	PROJECT NO.: 2013227	
		PLAN, SNITT OG FASADER	DRAWING NO.: 30913015A22	
				SCALE: 1:100 FORMAT: A3
A		ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Vølestr.f.	DRAWN: LAH	DATE: 29.10.14
		Tel.: 56390003 – Fax.: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 997089782 MVA	CHECKED: PKT	DATE: 06.03.15



TERRENGPROFIL A-A

A	VALMET TAK GARASJE	REV. DESCRIPTION	10.02.15/LAH DATE/SIGN	NOTE! * PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.
			FM EIGEDOM, NY GARASJE GNR.23/524 OG 525, FREKHAUG	REVISION/DATE: A/10.02.15	
				PROJECT NO.: 2013227	
				TERRENGPROFIL A-A	DRAWING NO.: 30913015A06
					SCALE: 1:200 FORMAT: A3
			ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valest.f. Tel.: 56390003 – Fax.: 56191130 – Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no – Org.nr.: 997089782 MVA		DRAWN: LAH DATE: 10.11.14
			CHECKED:		DATE:



Ca 33,5 m meter til vei

Ca 27 meter fra
bakvegg til fortau

1 m mellom hus og
garasje

Taklengden her er 6,7
meter, brukt som
skala

Ca 1,5-2 meter fra
tomtegrense til vegg

Fjerner noe fjellmasse her
og bilder





