

## Vedlegg Søknad om garasje Schriverhaugen 21a

### Utfyllende beskrivelse av tiltak

Det søkes om å bygges garasje på tomt tilhørende Schriverhaugen 21a. For detaljer henvises det til vedleggene i nabovarsel.

Grunnet oppdeling av tomt er det nødvendig å søke om dispensasjon på utnyttelsesgrad. Huset står i dag på to tomter, 323/525 og 323/524. Under arbeid med nabovarsel ble det oppdaget at Gbnr 323/525 er regulert til friområde, noe som kompliserer utregningen av utnyttelsesgraden.

Selve garasjen er tenkt bygd på gbnr 323/524, som er regulert til bolig.

Det ble søkt om (og godkjent) garasje på denne tomten i 2015, men da ble begge tomtene tatt med i beregning av utnyttelsesgrad (%-BRA=24,9%) som er oppgitt i nabovarsel til denne søknaden. Jeg har snakket med saksbehandler i kommunen, som mente det ikke var nødvendig å sende nytt nabovarsel, da dette uansett er over tillatte %-TU (20%) fra reguleringsplan for Frekhaug senter/vest (plan id 125619951011).

Dersom vi beregner arealet på nytt med kun gbnr 323/524 så blir regnestykket noe annet.

Opprinnelig  $209,5/840,7 \times 100 = 24,91$ . Garasje var da tiltenkt 43,5 kvm

Ny beregning  $215/584,3 \times 100 = 36,8\%$  (garasje på ca 49 kvm)

Med denne beregningen sprenges da utnyttelsesgraden, men dette virker ikke helt reelt, all den tid den andre tomten og eksisterer. Denne tomten var og en del av en større tomt da planen var laget i 1995, og huset var ikke tenkt bygd på det tidspunktet. Når huset så er bygd i 2014, og da godkjent etter TEK 10, skal det og, slik jeg har forstått det, være tatt høyde for en fremtidig garasje på minimum 36 kvm.

Jeg har, i tillegg til argument nevnt i nabovarsel og tidligere søknad, flere argument for at dette fortsatt bør kunne godkjennes.

Selv om utnyttelsesgraden blir sprengt, så det ikke uhørt at nyere arealplaner har utnyttelsesgrader på 30-40%. Samtidig virker det og rart at minst 1/3, oppimot 2/5 av huset pr i dag står i parkområdet. Dersom dette trekkes ut så er %-BRA mellom 25% og 28%.

Krav til uteoppholdsområde er fortsatt ivaretatt, selv med garasje.

En garasje, slik den er planlagt nå, er ikke til sjenanse for naboer (det var ingen innsigelser på nabovarsel), den er trukket et stykke frem på tomten, og den bryter ikke med øvrig bebyggelse mtp utforming og plassering.

Det virker og rart at tomten ikke er omregulert i forbindelse med bygging av bolig. Som nevnt er store deler av boligen i friområde. Det er og tegnet en sti tvers gjennom boligen på opprinnelige planen fra 95. Slik jeg har forstått det, så skulle boligen i utgangspunktet ha vært plassert en god del nærmere veien, med innkjørsel på det hjørnet av 323/525 som ikke er fri-areal, men dette ble gjort om pga naboklager. Dvs at det i utgangspunktet var planlagt å bygge nesten hele boligen i det som fremstår som friområde. Jeg forstår at det tidligere har vært gjort en del snedige ting mtp utbygging og godkjenninger som er gitt, men dette er tross alt bygget i 2014, og jeg antar at det var litt kontroll på ting da.

Avslutningsvis vil jeg påpeke at et av hovedargumentene for at vi kjøpte huset i 2020 var muligheten for å bygge garasje. Vi kan gjøre tilpasninger dersom det er nødvendig, men utnyttelsesgraden vil uansett være på 34,5% dersom man bygger garasje på 36 kvm, så det vil ikke utgjøre noen stor forskjell i forhold til omgivelsene, men vil være vesentlig mtp plass for vår del.

Dersom det er spørsmål og avklaringer, ta kontakt.

Mvh

Ole Martin Løver

Mob 93440594

e-post: [ole.martin.lover@gmail.com](mailto:ole.martin.lover@gmail.com)