



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

**Saksbehandler: Trond Langseth**

**Geir Mostad - dispensasjon for oppføring av ekstra garasje, gnr. 20 bnr. 355**

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskisse garasje
- 2 Klage på nabovarsel Gnr 20 Bnr 355

### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Geir Mostad søker om bygging av garasje med bod på gnr. 20, bnr. 355. Eiendommen har fra før en dobbeltgarasje (ca. 50 m<sup>2</sup>) og en carport (ca. 25 m<sup>2</sup>). Før søknaden behandles, må spørsmålet om dispensasjon fra reguleringsplanen og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel avklares.

Ny garasje skal plasseres nord for eksisterende garasje. Adkomst til garasje skal skje gjennom carport. Eksisterende bod/uthus skal rives når garasje bygges. Ny garasje bygges for å ta ha stående to biler: en Mustang 69 og en Shelby 69 (sjelden bil). Garasjen skal være til "finbruk", og ikke brukes som verksted.

Bestemmelsene til reguleringsplan for "B2" sier at garasjer og uthus "fortrinnsvis skal oppføres som tilbygg til bolighuset. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasjer med bod. Garasje og bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m<sup>2</sup>".

§ 9-10 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel sier at "I byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer/uthus med bebygd areal på inntil 50 m<sup>2</sup> (...). Arealbestemmelsen overstyrer reguleringsplanen.

Nabo Lena Rappaug har levert merknad til nabovarsel. Hun peker på at han har en dobbeltgarasje og 2 carporter fra før, og lurert på hva han skal med en ny, stor garasje bak huset!

Mostad søker også om tillatelse til tiltak som allerede er realisert. Disse følges opp administrativt.

**Vurdering:**

Dette er en aktiv familie som har behov for stor plass til sine aktiviteter. Eksisterende bebyggelse dekker ca. 300 m<sup>2</sup> - av dette er garasjearealet på ca. 75 m<sup>2</sup>. Det søkes om å bygge ca. 50 m<sup>2</sup> i tillegg, slik at samlet garasjeareal blir ca. 125 m<sup>2</sup>. Selv om eiendommen ligger i randsonen av tettbebyggelsen, inngår eiendommen i et regulert boligområde. Spørsmålet er om omfanget av garasjeareal kan aksepteres på en boligeiendom i tettbygd strøk.

Reguleringsplanen er taus om utnyttelsesgrad på boligtomter. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel setter imidlertid en maksimal utnyttelsesgrad på 30 % (§9-9). Det vil si bebygd areal og parkeringsareal. Dersom en regner parkeringsareal for 2 biler, vil en med ny garasje få et bebygd areal på nærmere 400 m<sup>2</sup>. Dette tilsvarer en %-BYA på ca. 30. Uten å finregne på det, kan en si at søker trolig vil holde seg innenfor maksimumsgrensen som er satt for grad av utnytting.

Omsøkt garasje søkes plassert bak eksisterende garasjeareal, og adkomst er tenkt gjennom carport. I og med at søker skal bruke omsøkt garasje til oppbevaring av veteranbiler som sjelden er ute på veien, kan dette være en grei løsning for ham. Men for boligeiendommen vurderes en slik løsning å være u hensiktsmessig.

**Oppsummering:**

Areal til garasjer på boligeiendommen er i strid med reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Rådmannen anser at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon. Den konkrete løsningen er også lite hensiktsmessig.

**Hovedutvalgslederens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 19-2, avslår Bjugn kommune søknad om dispensasjon fra reguleringsplan B2 og kommuneplanens arealdel for oppføring av garasje på gnr. 20, bnr. 355.