



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Trond Langseth

Espen Olden - oppføring av garasje på gnr. 16, bnr. 49

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart
- 2 Tegninger

Sakens bakgrunn og innhold:

I forbindelse med en gjennomgang av ikke ferdigstilte bygg, ble det registrert at garasje på 16/49 var kommet opp uten av at den var godkjent etter plan- og bygningsloven.

Søknad om oppføring av bolig på eiendommen ble godkjent i 2007. Søknad om oppføring av garasje kom inn i april 2010, men en av naboene hadde ikke signert på gjenpart av nabovarsel. Dette er nå mottatt, slik at søknaden kan behandles.

Garasjen har en størrelse på ca. 70 m², og har valmet tak. Den ligger inntil eiendommens nordvestlige grense. Bjugn kommune er nabo, som eier av en stripe med friareal i reguleringsplanen mellom vei og friarealet F2.

Bestemmelsene til reguleringsplan for Karlestrand-Mebostad sier i § 8: "Garasje og bod kan bare oppføres i en etasje med grunnflate på inntil 50 m²." Kommuneplanens arealdel setter også en arealgrense for garasjer på 50 m² i byggefelt.

Det er gjennomført nabovarsling av tiltak og søknad. Ingen av naboene har levert merknad til tiltaket eller søknaden.

Vurdering:

Tiltak som gjennomføres uten at det er gitt tillatelse fra kommunen, skal i prinsippet behandles som om det ennå ikke var bygd. Byggherren skal bære en betydelig faktisk risiko med å bygge uten godkjenning.

Kommunen har i det siste inntatt en noe strengere holdning til garasjer oppført i boligområder, noe som er gjenspeilet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, vedtatt i april 2013. Dette har gitt seg utslag i at søknader om bygging av garasjer over 50 m² har blitt avslått, bl. a. når det gjelder gnr. 20, bnr. 59, i Hovedutvalg for arealbruk og drift 23.04.2013 fikk avslag på søknad om dispensasjon.

Dersom søknaden hadde blitt komplettert og behandlet i 2010, ville den imidlertid etter alt å dømme ha blitt godkjent, ut fra behandlingen i lignende saker. Bl. a. står det en lignende garasje på en av tomtene like ved.

Tiltaket er bygd inntil eiendomsgrensen mot friareal, noe som imidlertid er i samsvar med reguleringsplankartet, og i samsvar med det som er kommunisert med kommunen i prosessen.

Dispensasjonsvurdering:

Rådmannen kan ikke se noen motstridende interesser i forhold til tiltaket. Garasjens størrelse er ikke iøynefallende, og går ikke ut over noen annens interesser. En tilsvarende garasje er tidligere godkjent på en eiendom like ved (gnr. 16, bnr. 46).

Oppsummering:

Rådmannen mener at det bør innvilges dispensasjon, og tiltaket godkjennes slik det står.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Hovedutvalg for arealbruk og drift dispensasjon fra reguleringsplan "Karlestrand-Mebostad" og kommuneplanens arealdel, og godkjenner oppføring av garasje over 50 m² på gnr. 16, bnr. 49.