



SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Trond Langseth

Terje Mandal og Mona Fjellheim - oppføring av garasje med bod over 50 m² på gnr. 20, bnr. 566

Vedlegg:

- 1 Dispensasjon / endring av areal på allerede godkjent garasje
- 2 Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning
- 3 Plantegning
- 4 Snitt / fasader

Sakens bakgrunn og innhold:

Mandal og Fjellheim har tidligere fått godkjent oppføring av enebolig med garasje på 50 m². Nå ønsker de å føre opp en garasje på ca. 70 m². Selve garasjerommet er ca. 50 m², som tidligere godkjent. I tillegg ønsker de å innrede en bod på ca. 20 m² i tilknytning til dette. Garasjebygget blir større og mer kvadratisk i formen. Fronten med garasjeport blir ca. 2,5 meter bredere, med en dør i tillegg til porten.

Garasjen er omsøkt 1 meter fra nabo gnr. 20, bnr. 561 og 1 meter fra 20/323 (friareal/Bjugn kommune).

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel sier i § 9-10 at det tillates gasjer på inntil 50 m² i byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse.

Vurdering:

Det har vært flere søknader og forespørsler om gasjer større enn 50 m² etter at kommuneplanen ble vedtatt for vel ett år siden. Kommunen har signalisert en streng holdning til gasjer over 50 m² i boligområder, men det er få sammenlignbare saker som har blitt behandlet. De gasjesakene som har vært behandlet politisk siden ny kommuneplan har med ett unntak omhandlet større gasjer enn 70 m².

Unntaket er en garasje på gnr. 16, bnr. 49, eier Espen Olden, som ble behandlet av Hovedutvalg for arealbruk og drift 31.03.2014. Denne er nokså identisk med Mandal og Fjellheims søknad, med en adskilt bod som del av bygget. Olden søkte imidlertid før ny kommuneplan ble vedtatt, og dette var noe av grunnlaget for at søknaden fra administrasjonens side ble foreslått innvilget. Hovedutvalget godkjente søknaden.

Bakgrunnen for at Mandal og Fjellheim ønsker større garasjebygg, er at de har funnet ut at de har behov for mer bodareal. Alternativet er å bygge et frittstående bygg på 15 m². Dette kan de under visse forutsetninger gjøre uten søknad.

Hovedutvalg for arealbruk og drift behandler dispensasjonsspørsmålet, og rådmannen selve byggesaken. En forutsetning for å innvilge byggesaken, er at nabo 20/561 skriver en erklæring om at han aksepterer at garasjen kommer 1 meter fra nabogrensa. I og med at bygget er over 50 m², vil ikke naboen kunne bygge nærmere enn 7 meter fra nabogrensa, dersom ikke en av byggene bygges med brannvegg. Det kan evt. bli aktuelt å stille vilkår om brannsikring i denne byggesaken.

Spørsmålet er her om kommunen vil endre praksis, slik at bodareal kan godtas integrert i garasjer i boligområder, dersom garasjerommet ikke er større enn 50 m². Det som taler for en slik dreining av praksis, er at en da vil ha en enklere behandling av denne type dispensasjonssøknader. Det kan også argumenteres med at en bod sammenbygd med garasjen vil medføre at det blir oppført færre frittstående bygninger (inntil 15 m²).

Det som taler mot en slik praksis, er at garasjebygget blir forholdsvis stort og tar mye plass i boligområder der det er ønske om fortetting. I og med at det er større enn 50 m², slår kravet om minimum 4 meter fra nabogrense inn. Dersom det bygges nærmere enn 4 meter fra nabogrense, må det foreligge en erklæring fra nabo som godkjenner dette, samt at bygget evt. må brannsikres mot nabogrense.

Oppsummering:

Kommunen har signalisert en streng praksis når det gjelder garasjer over 50 m² i boligfelt, men dette har ikke vist seg i form av konkrete vedtak når det gjelder garasjer på ca. 70 m² der selve garasjerommet ikke er større enn 50 m². Dersom Hovedutvalg for arealbruk og drift godkjenner omsøkte tiltak, får dette følger for behandling av tilsvarende saker for ettertiden.

Hovedutvalgslederens innstilling: