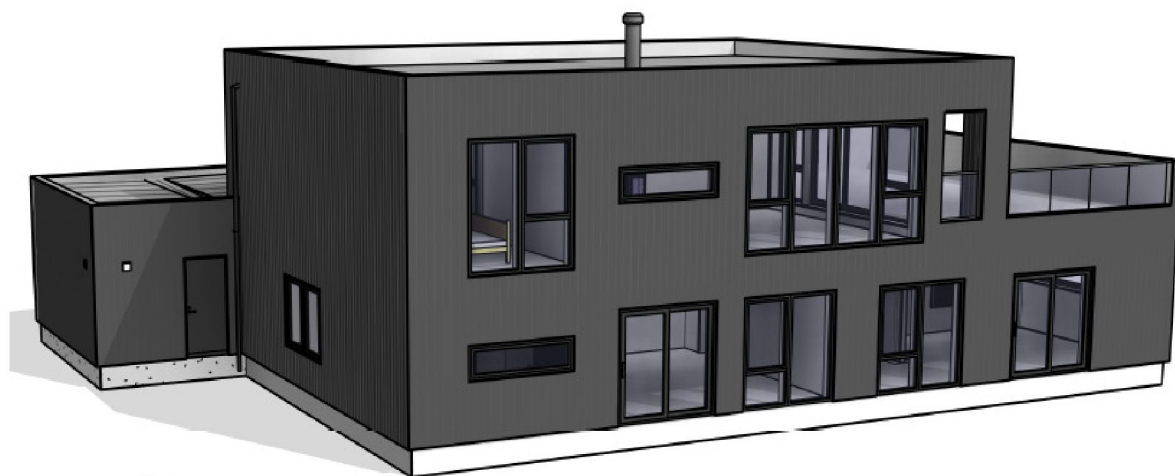


ARKIT

— ARKITEKT & —
INGENIØRTJENESTER



P2

Plan- og Bygningsloven § 19-2 Søknad om dispensasjon

Karmøy kommune – Gnr/Bnr 11/465
Stivlevågsvegen 38, 4275 Sævelandsvik

Ingeniør Magne Ø. Skoland

12.10.2022

Plan- og Bygningsloven § 19-2. Søknad om dispensasjon for utnyttelsesgrad

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan.

Søker med dette om dispensasjon fra bestemmelser om utnyttelsesgrad i Stivlevågen for tiltakshaver for oppføring av garasje i tilknytning til boligen på eiendommen Gnr. 11, Bnr. 465

Tiltakene:

Det er gitt byggetillatelse på eneboligen som er omsøkt på eiendommen. Det ønskes å sette opp en garasje i tilknytning til denne.

Dispensasjonsbehov:

Utnyttelsesgrad:

I bestemmelsenes er utnyttelsesgrad for tomten satt til 35 % BYA. Prosjektert bolig har en utnyttelsesgrad inkludert garasjen på 36,39 % BYA.

Vurdering:

Omsøkt bolig har en overskridelse på 7,75 m². garasjen er forsøkt tilpasset tomten og tomtens beskaffenhet. Det får derfor en noe skrå vegg mot sørøst. Ved å bygge garasjen inn mot boligen, kan man spare seg noe for et større bebygd uttrykk, som man kan få om amn setter en dobbelgarasje frittstående fra eneboligen. Nå oppnår man også større avstand til eksisterende bolig og nabogrense.

Dette er også en meget gunstig og plassbesparende måte for denne tomten å få til en dobbelgarasje, hvor bod og parkering kan inngå.

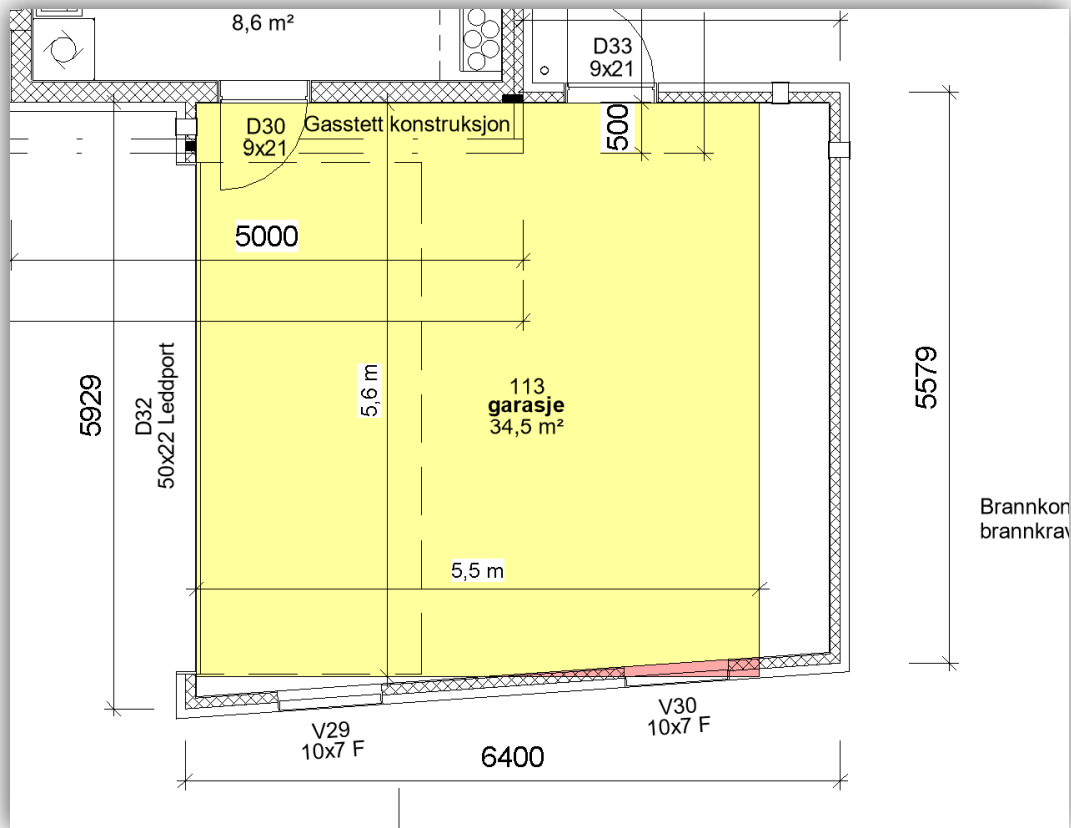
En dobbelgarasje med sportsbodfunksjon, bør i dag ha bilplass på minimum inv bredde på 5,6 meter og lengde på 5,5 meter. Omsøkt garasje har ikke plass til dette rektangelet, da det blir for smalt deler av garasjen. Ulempen med dette er tenkt redusert med «kompenserende» tiltak. Garasjen er noe bredere på det bredeste, og noe dypere.

Etter våre vurderinger, er dette i tråd med byggforsk sine anbefalinger om minstemål på en dobbelgarasje. Garasjen bør derfor ikke reduseres i forhold til omsøkt størrelse. det påpekes også at Byggforsk er i gang med revisjon av garasjeveiledningene, da bilens utvikling har gjort at man trenger mer plass. Dette vil bety at garasjen er nok for liten i forhold til hva anbefalingene vil være når revideringen er ferdig.

Det er tegnet inn en gul skravur i garasjen, for å vise anbefalte minimumsmål. Det som ikke er får plass i garasjen er skravert med rødt. Dette er ikke brudd på noen krav, men går ut over anbefalinger. Derfor kan man legge til rette for kompenserende tiltak uten at det regnes som fravik.

Dersom man ikke regner med delen av BYA som er overbygget areal (ved inngangspartiene) så er bygningen helt på grensen til innenfor utnyttelsesgraden (0,35m² overskridelse).

Utnyttelsesgraden brytes med 1,39 %, som er en marginal overskridelse.



Hensynene bak bestemmelsene.

Hensynene bak bestemmelsene som det søkes dispensasjon fra er ønske om at bebyggelsen innen planområdet skal fremstå enhetlig i uttrykk og volum.

Ulempe for berørte hensyn:

- Dispensasjon kan skape presedens for annen fremtidig bebyggelse

Fordeler for berørte hensyn:

- Det oppnås en funksjonell garasje innenfor anbefalt minste garasjestørrelse til to biler
- Overskridelsen er av mindre vesentlig betydning.
- Boligen og garsjen vil ikke bryte med bygningsvolum eller utbyggingsinntrykk.
- Overskridelsen er så marginal at den lar seg ikke oppfatte i praksis.

Konklusjon:

Søker mener at ulempene med å dispensere fra de gitte bestemmelsene vil være svært begrenset i omfang. Fordelene sett under ett gir vesentlig bedre kvaliteter både for tiltakshaver på egen eiendom, og for naboer mhp. avstand til garsje
Fordelene må med dette kunne sies å være vesentlig større enn ulempen.

Etter søkers vurdering er vilkårene for å gi dispensasjon tilstede.