Vedlegg B1

Tiltak: Garasje
Tiltakshaver: Helene Starheim og Martin Wedvik
Tiltaksadresse: Ringeriksveien 224A, 1340 Skui
Gbnr.: 66/422/0/0

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 26.03.2026

DISPENSASJONER

Garasje

Det søkes om følgende dispensasjoner

- Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse §4 - Utnyttelse
- Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4. - Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Etter plan- og bygningsloven § 19-2:
«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse §4 - Utnyttelse

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4, som fastsetter maksimal utnyttelsesgrad til 20 % BYA for eiendommen.

I forbindelse med opprinnelig byggesøknad for boligen ble det omtalt som en påtenkt fremtidig løsning å etablere carport over eksisterende parkeringsareal på terreng. Omsøkt tiltak med garasje kan sees som en videreføring av denne tanken, og eteableres over eksisterende parkering på terreng.

Eksisterende bolig, inkludert 18 m² avsatt til parkering på terreng, er oppført med en utnyttelsesgrad på 20 %, som er maksimal tillatt utnyttelse i henhold til reguleringsplanen. Omsøkt tiltak innebærer oppføring av garasje på 32 m², noe som medfører at utnyttelsesgraden på eiendommen overskrides med 14 m² og 2,3%. Se vedlegg F2-Arealberegninger.

<u>Hensynene bak bestemmelsen</u>
Hensynet bak bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad er å sikre en hensiktsmessig arealdisponering, tilstrekkelige uteoppholdsarealer, gode lys- og luftforhold samt å ivareta områdets karakter og bebyggelsestetthet. Omsøkt tiltak vurderes ikke å sette disse hensynene vesentlig til side.

<u>Fordeler</u>

- Tiltaket etableres på eksisterende parkeringsareal: Garasjen plasseres på et areal som allerede er opparbeidet og benyttes til parkering. Tiltaket medfører derfor ingen reduksjon i brukbare uteoppholdsarealer, endring i adkomst eller snumuligheter på eiendommen.

- Uteoppholdsareal opprettholdes: Eiendommen har fortsatt over 300 m² uteoppholdsareal på terreng, i tråd med kommuneplanens krav. I tillegg etableres en terrasse over garasjen som gir et supplement til uteoppholdsarealet.

- Forbedret funksjonalitet: Garasjen gir værbeskyttet parkering og bedre brukskvalitet for boligen.

- Arealeffektivt: Tiltaket gir en arealeffektiv løsning hvor samme areal utnyttes til både parkering, terrasse og lagring.

- God tilpasning til eksisterende bebyggelse: Garasjen som tilbygg vil ha samme utforming, designprinsipper og materialbruk som boligen, slik at tiltaket fremstår som en integrert del av bygningskroppen uten tydelige tidsmessige skiller. Den lavere høyden bidrar til å trappe ned bygningsvolumet mot terrenget.

- Begrenset omfang av avvik: Overskridelsen av utnyttelsesgraden er relativt begrenset og er et tilbygg med vesentlig lavere gesimshøyde enn hovedbygningen. Det vurderes derfor at oppføring av garasjen vil ha liten påvirkning på opplevelsen av bebyggelsestettheten i området.

Ulemper
- Økt bebyggelsestetthet: Tiltaket medfører en økning i utnyttelsesgrad og dermed noe høyere bebyggelsestetthet på eiendommen. I dette tilfellet vurderes dette likevel ikke å være problematisk, da garasjen er plassert mot vei på eiendommens nordside, med god avstand til nærmeste bebyggelse i denne retningen. Tiltaket vil derfor i liten grad påvirke omkringliggende bebyggelse eller områdets opplevde tetthet.

- Reduksjon av uteoppholdsareal: Tiltaket medfører i utgangspunktet at bebygd areal øker og dermed reduserer uteoppholdsareal på eiendommen. I dette tilfellet er garasjen i hovedsak plassert over eksisterende parkeringsareal på terreng, som ikke inngår som uteoppholdsareal. Tiltaket medfører derfor i liten grad faktisk reduksjon av brukbare uteoppholdsarealer. I tillegg etableres det en terrasse over garasjen, som tilfører eiendommen nye uteoppholdsarealer og bidrar til forbedrede utearealer.

Samlet vurdering og konklusjon
Omsøkt dispensasjon gjelder en mindre garasje som etableres på eksisterende parkeringsareal. Tiltaket vurderes ikke å sette hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side, da uteoppholdsarealer, områdets karakter og eiendommens funksjon i all hovedsak opprettholdes. Fordelene ved tiltaket vurderes å være klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon anses dermed oppfylt, og det bes om at dispensasjon innvilges.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4. - Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra krav til avstand til eiendomsgrense i forbindelse med oppføring av garasje på eiendommen.

Garasjen plasseres med en avstand på 3,0 m fra eiendomsgrense mot nord, hvor eiendommen grenser mot privat vei. Tiltaket innebærer dermed et avvik fra avstandskravet på 4,0 m i plan- og bygningsloven § 29-4.

Den aktuelle eiendomsgrensen grenser mot en privat vei og ikke mot naboeiendom med bebyggelse. Veien er en kort blindvei som betjener totalt 8 eiendommer, hvorav 5 har adkomst forbi tiltaket. Garasjen etableres i hovedsak over eksisterende parkeringsareal på terreng, og tiltaket medfører dermed ingen endring i eiendommens bruk, trafikkforhold eller adkomstsituasjon. Parkering i garasjen vil skje parallelt med veien.

Hensynene bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bygg av hensyn til brannsikkerhet, lys- og luftforhold, nabohensyn samt en hensiktsmessig arealdisponering. Omsøkt tiltak vurderes ikke å sette disse hensynene vesentlig til side.

Fordeler

- Uendret trafikk og adkomst på eiendommen: Garasjen etableres over en eksisterende parkeringsplass på terreng. Ved valgt plassering påvirker derfor ikke garasjen trafikkmønsteret på eiendommen, og både adkomst, parkering og snusituasjon vil være den samme som i dag.

- Ingen negative konsekvenser for naboer: Garasjen plasseres mot eiendomsgrense mot privat vei, og ikke mot naboeiendom med bebyggelse. Dette medfører at tiltaket i liten grad påvirker naboers lysforhold, utsyn eller bruk av egen eiendom.

- Bedre parkeringsløsning for boligen: Garasjen gir værbeskyttet parkering på et areal som allerede benyttes til parkering. Værbeskyttet parkering bidrar til bedre brukskvalitet for boligen, blant annet ved å redusere behovet for snørydding og avising av bil vinterstid samt beskytte kjøretøy mot nedbør og slitasje.

- Ivaretakelse av brannsikkerhet: Et sentralt hensyn bak avstandskravet er å redusere risiko for brannspredning mellom bygg. I dette tilfellet ligger tiltaket mot vei og med god avstand til nærmeste bebyggelse på motsatt side. Risiko for brannspredning vurderes derfor som lav.

- Frittliggende alternativ ville gitt mindre avstand: Dersom garasjen hadde vært oppført som frittliggende bygg, kunne den etter regelverket vært plassert nærmere eiendomsgrensen, ned mot 1 meter. Den omsøkte løsningen som tilbygg til boligen gir en mer helhetlig og arealeffektiv løsning og muligheten for opprettelse av terrasse.

- Tilpasset trafikkforholdene: Veien er en kort blindvei med begrenset trafikk. Det er gjennomført en vurdering av siktforholdene i forbindelse med oppføring av garasjen, se vedlegg D3-Avkjøringsplan. Denne viser at garasjen er plassert utenfor frisiktsonen ved avkjørselen.

Ulemper

- Plassering nær vei: Bebyggelse nær vei kan i enkelte tilfeller påvirke trafikksikkerhet og opplevelsen av veiarealet. I dette tilfellet vurderes dette som lite relevant, da veien har lav trafikk og garasjen ikke påvirker sikt eller fremkommelighet.

Samlet vurdering og konklusjon

Omsøkt dispensasjon gjelder en garasje plassert nær eiendomsgrense mot privat vei. Tiltaket vurderes ikke å sette hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side, da det ikke påvirker nabobebyggelse, brannsikkerhet eller trafikkforhold i negativ grad. Fordelene ved tiltaket vurderes å være klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon anses dermed oppfylt, og det bes om at dispensasjon innvilges.