Vedlegg F1

Tiltak: Ny garasje
Tiltakshaver: Joakim Hykkerud
Tiltaksadresse: Vindåsvegen 22, 3684 Notodden
Gbnr.: 45/58/0/0 **Dato:** 30.04.2026

FØLGEBREV FOR TILTAKET

Ny garasje

Innledning

Tiltaket fremmes som søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 20-4, som mindre tiltak på bebygd eiendom. Omsøkt tiltak gjelder en frittstående garasje som etableres som ordinært tilleggsbygg til eksisterende enebolig, uten selvstendig boenhet eller rom for varig opphold. Garasjen er under 50 m² BYA/BRA, og oppføres som et avgrenset og oversiktlig tiltak på eksisterende boligtomt, og vurderes samlet å ligge innenfor rammen for tiltakshavers adgang til selv å forestå søknaden.

Tiltaket er søknadspliktig som følge av at mønehøyden overstiger byggesaksforskriftens forenklede unntaksgrenser for enkelte mindre frittliggende bygninger, men søknadsplikten knytter seg i denne sammenheng til saksbehandlingsform og ikke til at tiltaket i seg selv er i strid med planstatus eller krever ansvarlige foretak. Etter tiltakshavers vurdering foreligger det ikke forhold som tilsier krav om søknad med ansvarsrett, all den tid tiltaket gjelder en ordinær garasje med begrenset kompleksitet, uten nye hovedfunksjoner, uten selvstendig bruksenhet, og med tydelig dokumenterbare plan- og bygningsmessige rammer.

På denne bakgrunn vurderes søknadsform uten ansvarsrett som korrekt og forholdsmessig for denne saken. Dersom kommunen under sin behandling finner behov for supplerende teknisk dokumentasjon eller nærmere avklaringer knyttet til enkeltforhold, vil tiltakshaver naturligvis etterkomme dette.

Fakta om tiltaket

Det søkes med dette om oppføring av ny frittstående garasje med loftsbod på eiendommen Vindåsvegen 22 innenfor regulert boligområde i Høgås sør boligområde. Eiendommen omfattes av reguleringsplanens bestemmelse for tomtene B1-31, hvor det uttrykkelig tillates eneboliger med tilhørende anlegg og garasjer.

Omsøkt tiltak gjelder etablering av garasje med:

- BYA garasje: 49,5 m²
- BRA garasje: 44,3 m²
- Loftsbod med maksimal høyde ca. 1,89 m, uten måleverdig bruksareal eller rom for varig opphold
- Gesimshøyde: ca. 2,723 m
- Mønehøyde: ca. 5,054 m fra gjennomsnittlig planert terreng

Garasjen oppføres på sydøstre del av tomten på eksisterende flat og asfaltert del av eiendommen. Tiltaket medfører dermed svært begrensede terrenginngrep og vurderes å være godt tilpasset både terreng og eksisterende eiendomsstruktur.

Utnyttelsesgrad / arealberegning

Reguleringsplanen tillater for denne tomten en maksimal utnyttelse på %-BYA = 27 %.
Oppdatert arealgrunnlag:

- Tomteareal: 1044,3 m²
- Eksisterende bolig inkl. verandaer og overbygd inngangsparti: ca. 191 m² BYA
- Ny garasje: 49,5 m² BYA
- Parkeringsareal på terreng: ca. 18 m² BYA

Samlet BYA:
ca. 258,5 m²
Beregnet %-BYA:
ca. 24,8 %

Tiltaket holder seg dermed fortsatt klart innenfor reguleringsplanens tillatte maksimalutnyttelse på 27 %, også når parkeringsareal på terreng medregnes. Det foreligger således fortsatt en god margin innenfor planens rammer.

Plassering, avkjøring og funksjon

Reguleringsplan for Høgås sør boligområde fastsetter uttrykkelig at garasjer kan plasseres 1 meter fra nabotomt. Tiltaket er prosjektert i samsvar med denne bestemmelsen, og plasseringen er således i tråd med bindende planverk. Plan- og bygningsloven § 29-4s hovedregel om 4 meters avstand kommer derfor ikke til anvendelse som selvstendig hinder i denne saken, da reguleringsplanen har særskilt bestemmelse for garasjer.

Det forhold at garasjen har en mønehøyde over 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng innebærer at tiltaket ikke omfattes av de forenklede unntaksbestemmelsene for enkelte mindre frittliggende bygninger etter byggesaksregelverket, og tiltaket behandles derfor som søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Søknadsplikten følger således av tiltakets karakter og høyde opp mot byggesaksforskriftens unntaksgrenser, men dette er et spørsmål om saksbehandlingsform, og ikke et uttrykk for at tiltaket er i strid med reguleringsplan eller avstandsbestemmelser.

At tiltaket er søknadspliktig som følge av mønehøyden innebærer derfor ikke i seg selv krav om dispensasjon, nabosamtykke eller avstandserklæring, så lenge tiltaket for øvrig oppfyller gjeldende reguleringsbestemmelser, herunder særskilt byggegrense for garasje, samt relevante tekniske krav etter plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Nabosamtykke eller avstandserklæring vurderes dermed ikke som et rettslig vilkår for tiltaket, da plasseringen skjer innenfor reguleringsplanens uttrykkelige rammer, og mønehøyden alene ikke overstyrer planens spesifikke bestemmelse om garasjeplassering nærmere nabogrense."

Eksisterende godkjent avkjøring opprettholdes uendret, og snu- og manøvreringsforhold på tomten er allerede dokumentert som tilfredsstillende gjennom avkjøringsplan, og bevises

også løst på vedlegg «D-Situasjonsplan». Tiltaket medfører derfor ingen negativ endring for trafikksikkerhet eller intern logistikk på eiendommen.

Garasjen plasseres også med tilfredsstillende avstand til vann- og avløpsinfrastruktur.

Naboforhold

Selv om garasjen plasseres nærmere enn 4 meter til enkelte nabogrenser, åpner reguleringsplanen uttrykkelig for garasjeplassering ned til 1 meter fra nabogrense. Det vurderes derfor ikke som et prinsipielt planavvik.

Høyder og volum

Reguleringsplanen angir maksimal gesimshøyde på 6 meter.
Omsøkt tiltak ligger vesentlig under dette med gesims på 2,723 meter.
Garasjens mønehøyde på 5,054 meter fremstår som et normalt og forholdsmessig volum for en moderne garasje med loftsbod, og er sammenlignbar med nærliggende eksisterende garasjebebyggelse, herunder garasjen på Vindåsvegen 4.

Takform, takvinkel og områdets faktiske karakter

Reguleringsbestemmelsene angir takvinkel 27–32 grader.
Omsøkt tiltak har 36 graders takvinkel.
Det bemerkes imidlertid at faktisk utbyggingsmønster innenfor reguleringsområdet viser betydelige avvik i både takform, takvinkel og arkitektonisk uttrykk, herunder:

- flate tak
- pulttak
- valmtak
- saltak
- ulike takarker og takoppbygg

Gjennomgang av området og tilgjengelige byggesaksdata viser at området allerede er utbygd med betydelig variasjon, og at praksis i området ikke fremstår som konsekvent bundet til en snever forståelse av reguleringsbestemmelsens takvinkelangivelse. Dette svekker i praksis bestemmelsens presedens som absolutt arkitektonisk styringsverktøy for enkeltstående garasjetiltak, særlig når tiltaket for øvrig harmonerer med hovedhus og omkringliggende bebyggelse.

Garasjens møneretning følger terrengets retning og samsvarer med boligens hovedretning, i tråd med reguleringsbestemmelsens krav. Videre prosjekteres takark i samme retning og formspråk som eksisterende bolig, slik at tiltaket fremstår helhetlig og arkitektonisk integrert.

På denne bakgrunn vurderes tiltaket som klart områdetilpasset, både visuelt og funksjonelt.

Arkitektonisk vurdering

Reguleringsplanen krever at garasje skal harmonere med hovedhus med hensyn til form, materialbruk og farge.

Dette vurderes som godt ivaretatt i prosjektet:

- Garasjen underordner seg hovedhuset
- Møneretning følger bolig
- Takark viderefører boligens formspråk
- Størrelse og volum ligger innenfor det som allerede finnes i nærområdet
- Området for øvrig preges av betydelig arkitektonisk variasjon

Tiltaket vil derfor ikke bryte med områdets karakter, men snarere inngå naturlig i den etablerte bebyggelsesstrukturen.

Oppsummering

Omsøkt tiltak vurderes samlet sett som et godt tilpasset, reguleringsmessig forsvarlig og områdetypisk garasjetiltak innenfor gjeldende planrammer for Høgås sør boligområde. Sentrale forhold:

- Reguleringsformålet tillater uttrykkelig garasje som tilhørende anlegg på tomten
- Samlet %-BYA er ca. 24,8 % inkludert bolig, overbygde konstruksjoner og parkeringsareal, og ligger dermed innenfor tillatt maksimal utnyttelse på 27 %
- Garasjen er søknadspliktig som følge av mønehøyde over byggesaksforskriftens unntaksgrenser for enkelte mindre tiltak, men dette utløser ikke i seg selv behov for dispensasjon
- Reguleringsplanen åpner uttrykkelig for garasjeplassering ned til 1 meter fra nabogrense, og tiltaket medfører derfor ikke krav om avstandserklæring eller nabosamtykke så lenge planens øvrige krav overholdes
- Gesims-, møne- og volumforhold vurderes som godt tilpasset både eiendommen og områdets etablerte bebyggelse
- Garasjen plasseres hensiktsmessig på eksisterende opparbeidet og asfaltert areal, med minimale terrenginngrep
- Avkjøring, parkering og snusituasjon er allerede godkjent og opprettholdes uendret
- Møneretning følger terreng og hovedhusets hovedretning i tråd med reguleringsbestemmelsenes intensjon
- Arkitektonisk tilpasning vurderes som god, både gjennom form, plassering og tilknytning til eksisterende bolig
- Området er allerede preget av betydelig variasjon i takformer, takvinkler og arkitektoniske uttrykk, hvilket underbygger at tiltaket ikke fremstår som fremmed eller planstridig i faktisk områdesammenheng

På denne bakgrunn vurderes tiltaket som en naturlig videreføring av eiendommens bruk og områdets etablerte bebyggelseskarakter. Tiltaket anses å ivareta reguleringsplanens overordnede hensyn knyttet til arealbruk, terrengtilpasning og estetisk helhet, uten at planens formål eller sentrale interesser tilsidesettes.