



Arkivsak-dok. 24/02389-1
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	29.10.2024

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess. Tomannsbolig Granli 4. PlanID 01301

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 og §12-14 følgende endring av bestemmelsene for Sunde I stadfestet 23.8.1976, sist revidert 26.4.2024 etter vedtak 13.02.2024 sak 7/24:

§4 for byggeområde BK1 kulepunkt 2 endres fra:

Boligbebyggelse skal utformes som tomannsbolig med tilhørende carporter og uteområder.

Til:

Boligbebyggelse skal utformes som tomannsbolig med tilhørende carporter/**garasjer** og uteområder.

Vedlegg

_ 24_00377-18 Søknad om endring av gitt tillatelse - endring fra carport til garasje, endret pla 511134_2_1
01301_ME_bestemmelser
01301_ME_plankart
~ 24_00377-18 Situasjonsplan 16.05.24 511143_2_1
01301_vedtak
Epost gang
klage fra Slettebø

_ 24_00377-19 Søknad om endring av carporter til garasjer mv 1_132, Granli 4
511195_1_1

01c-garasje

~ 23_00438-28 Behandling av klage over vedtak om endring av reguleringsplan for Sunde
I - 1_132 - 530678_1_1

Saken kort fortalt

Det ønskes en reguleringsendring etter forenklet prosess for justering av reguleringsbestemmelsene:

Fra «Boligbebyggelse skal utformes som tomannsbolig med tilhørende carporter og uteområder.»

Til «Boligbebyggelse skal utformes som tomannsbolig med tilhørende carporter/**garasjer** og uteområder.»

Sakens gang

Det ble bedt om oppstartsmøte for reguleringsendring etter forenklet prosess 10.april 2024. Byggesak ønsket å befare område før møte. Saksbehandler meldte tilbake 14 mai 2024 at det kunne nabovarsles endringer som ønsket.

Arkivet mottok 20.juni 2024 en søknad om endring av gitt tillatelse som ble arkivert under pågående byggesak og svart ut i brev datert 21.juni 2024, vedlagt.

Saksbehandler for reguleringsendring etter forenklet prosess ble ikke gjort oppmerksom på innkommende dokumenter før rundt 16.september 2024. Saksbehandler har påpekt for plankonsulent viktigheten av korrekt merking ved oversendelser, se vedlegg «epostgang».

Angående vedlagt følgebrev:

Plankonsulent skriver:

KORT BESKRIVELSE AV ENDRINGEN:

Søker om endring fra carport til garasje, samt justert plassering og utforming av garasje og oppføring av noe levegg og halvtak i tilknytning til den ene garasjen.

REDEGJØRELSE:

Søknaden sendes inn samtidig som søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess, og det bes om felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad jf. plan- og bygningslovens§ 12-15. Se planbeskrivelse for ytterligere beskrivelser av tiltaket/endringen.

Kommentar fra saksbehandler:

Hva plankonsulent her skriver synes ikke være relevant for omsøkt endring av reguleringsplan. Slik saksbehandler oppfatter det søkes det kun om endring av bestemmelse som beskrevet i forslag til vedtak.

Det foretas ikke felles behandling av reguleringsendring og byggesøknad i denne saken. Det fremgår ikke av dialog med saksbehandler eller utsendt nabovarsel at dette skal behandles etter §12-15.

Innspill

Alle innspill er gjengitt i sin helhet under med unntak av innspill fra T. Slettebø som følger som eget vedlegg. Kommentert av plankonsulent og administrasjonen.

A.K.Thisland, Granli 5, 24.5.2024

Jeg godtar ikke endringene og de store avvikene som allerede er gjort i forhold til opprinnelige tegninger. Garasjene som er bygget må rives og føres tilbake til carporter som er gitt tillatelse og godkjenning til. Verandadør og terrasse mot vest vil påføre nabo enda mer innsyn. Sånn som bygningsmassen fremstår nå er det nærmest som et fort. Disse store endringene vil påføre enda mer sjenanse for oss nærmeste naboer. Det er ille nok som det opprinnelig skulle være. Det ble sagt på første befaring at hensyn til naboene skulle ivaretas, men eneste hensyn som er tatt er til utbygger.

Kommentar fra plankonsulent:

Det nevnes i merknad at det er store endringer og avvik fra opprinnelige tegninger. Endringene blir at det kles en vegg med kledning, istedenfor at denne er åpen. Sett fra Granli 5, kan vi ikke se at dette gir vesentlige endringer. Det nevnes også at det vil påføre enda mer innsyn. Veranda over carport/garasje er allerede til stede på forrige søknad, vi kan dermed ikke se at innsyn til Granli 5 blir påført noe mer innsyn som følger av omsøkt tiltak.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til etterretning. Viser til avsnitt for vurdering.

Birti Abrahamsen, Granli 8, 31.5.2024

Jeg synes utbygger har tatt seg til rette ang. Granli 4. Under bygging er carporter gjort om til garasjer, og størrelsen på disse er endret. 2 parkeringsplasser tilh. Granli 4 er flyttet ned på gatenivå. Det er også til hinder ved brøyting. Kommunen har fulgt denne byggingen svært dårlig. Virker som at utbygger har hatt fritt spillerom.

Kommentar fra plankonsulent:

Merknad fra Granli 4 er det nevnt at det er opparbeidet parkeringsplass på gatenivå. Dette stemmer ikke. Men mur er satt opp i eiendomsgrense, som gir bedre plass for veibane. Tidligere mur/eiendom gikk lengre ut mot vei. Ny mur er trukket lengre inn, og ligger nå i sin helhet på egen eiendom. Dette sees på som et positivt tiltak, da det gir bedre sikt og plass i vei. Videre nevnes det at størrelse på carport/garasje er endret, det stemmer den er økt litt. Ny boligeier ønsket et inngangsparti skjermet for innsyn og vær, derfor er carport/garasje flyttet noe for å gi plass til dette. Endringene er innenfor gitte bestemmelser og byggegrensene. Kan ikke se at dette har noen innvirkning på Granli 8.

Thorodd Abrahamsen, Granli 8, 31.5.2024

Jeg mener utbygger har tatt seg til rette ved at han har fraveket de tegninger og planer som han først presenterte for naboer til Granli 4. Under byggeperioden er carporter gjort om til garasjer. Den ene er blitt en del større enn først tenkt. Den virker enormt stor og stenger for lys og utsikt for nærmeste naboer. 2 parkeringsplasser tilhørende Granli 4 er plassert på utvidet vei inn i feltet. Det er forunderlig alt det kan gjøres slik, når det også vil hindre brøyting vinterstid. Mener kommunen også har fulgt dårlig med på denne utbygging der flere avik fra første plantegninger gjort.

Kommentar fra plankonsulent:

Merknad er tilsvarende som fra Birti Abrahamsen, se tilsvær over. men nevner også at endringer stenger for lys. Vi kan ikke se hvor det stenger for lys eller utsikt. Den ene av carport/garasjene er i tillegg blitt lavere med ny endring. Kan ikke se at dette har noen innvirkning på Granli 8.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til etterretning. Viser til avsnitt for vurdering.

Thor Erik Abrahamsen, Lundeveien 5, 4.6.2024

Ønsker ikke at det blir gitt tillatelse til at Roy Gåseland AS får lov til å bygge enda mer på Granli 4. Endring av carport til garasje med levegger og terrasse på toppen vil bli en altfor stor ulempe for nærmeste naboer. Det har blitt gitt utsatt byggetillatelse for garasjene. Denne er ikke overholdt. Det er f.eks lagt sarnafil som takdekke og terrassen mot sør er utvidet til å gå over på garasjen. Det hadde vært veldig fint hvis kommunen tar en utvidet kontroll av allerede utførte arbeid i Granli 4 før ytterligere tillatelser blir gitt. Min observasjon har kun skjedd fra egen tomt. Er derfor avhengig av at noen med myndighet kan gå inn på tomten og gjøre nødvendige målinger for å avdekke alle ulovligheter. I brevet Farsund kommune oversendte sammen med klagen fra Granli/Kårbakk Vel til Statsforvalteren står det følgende i punkt 2: «Klage innkommet fra Granli/Kårbakk Vel v/styret i brev datert 11.3.2024, tas ikke til følge» I møtet 23.04.2024 ble det sagt at saken ville havne hos Statsforvalteren uansett hva teknisk utvalg mente om klagen siden byggearbeid var godt i gang. Det ble derfor bestemt at klagen oversendes direkte til Statsforvalteren uten avstemming i møtet 23.04.2024. Ønsker at dere retter brevet til Statsforvalteren og sender kopi til berørte naboer. Ber dere også presisere at klagen er oversendt fra Farsund kommune da Statsforvalteren skriver i brev 30.05.2024 at klagen ble sendt fra Kristiansand kommune.

Kommentar fra plankonsulent:

Merknad dreier seg i hovedsak om andre ting enn hva det søkes om. Det nevnes ang carport/garasje at det blir en stor ulempe for naboer med terrasse på toppen. Det er ikke opplyst hvilke ulemper som menes, og vi kan ikke se at det er noen større ulemper med allerede tillatt terrasse enn det som omsøkes. Endringene er innenfor gitte bestemmelser og byggegrensene. Kan ikke se at dette har noen innvirkning på Lundeveien 5.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til etterretning. Viser til avsnitt for vurdering.

Tommy Slettebø, Granli 2, 6.6.2024

Skriver: Henviser til vedlagte dokument som, igjen, belyser flere områder av manglende saksbehandling og ikke minst alvorlige avvik fra tiltakshaver sin side.

Grunnet størrelse vises det i sin helhet til vedlegg «klage fra Slettebø»

Kommentar fra plankonsulent:

Merknader dreier seg i hovedsak om andre ting enn hva det søkes om. Det vil ikke bli gitt tilsvær her på alle punktene i merknad fra Slettebø, da denne søknaden omhandler carport/garasje. Det vil bli opprettet dialog med kommunen ang merknader fra Slettebø for riktig håndtering av disse. Hva som er merknader på carport/garasje i varsel søknad kommer ikke frem. Det tolkes fra søkers side at det er generelt motsetning til allerede gitt tillatelse og endring som kommenteres fra Slettebø. Det er kommentert utnyttelsesgrad og at den overstiger tillatt

utnyttelse. Det kan vi ikke se stemmer, vedlagt søknad er vår utregning vist, og er innenfor tillatt BYA. Endringene er innenfor gitte bestemmelser og byggegrensene.

Kommentar fra administrasjonen:

Tas til etterretning. Viser til avsnitt for vurdering.

Vurdering

Det ønskes å endre bestemmelsene slik at man kan bygge carport og/eller garasje, og ikke bare carport. I dialog med tiltakshaver fremstår dette som en forglemmelse i gjeldene bestemmelser fra deres side.

En carport er en overdekket biloppstillingsplass for høyst to biler hvor minst halvparten av veggflatene mangler og hvor bare to av veggene kan gå til gulv. Dersom det er kledning på 50 % eller mer av de fire veggflatenes areal, gjelder bestemmelsene for garasjer.

Administrasjonen mener at dette ikke har nevneverdig betydning for omgivelser og endringen bør aksepteres. Det er i dag oppført en garasje med tett vegg mot granli 2. Bebyggelsen kunne, diskuterbart, fremstått «lettere» om det var en åpen vegg her, men hvor de åpne veggene i en carport skal være er ikke bestemt og det må legges til grunn at denne veggen vil forbli tett uavhengig om det oppføres carport eller garasje. Dermed kan ikke administrasjonen se særlige argumenter for at det ikke bør tillates å oppføre garasje fremfor carport.

Angående innspill

Innspillene som er innkommet, inneholder kritikk av byggeprosessen og kommunens oppfølging. Dette tas til etterretning og hensyntas ved behandling av byggesøknader og oppfølging.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler endringer av bestemmelsene som beskrevet i forslag til vedtak.