



FARSUND KOMMUNE

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hanne M. F. Fjermeros, 37 01 78 80
hanne.fjermeros@statsforvalteren.no

Farsund kommune. Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om endring av reguleringsplan for Sunde I eiendom gnr. 1 bnr. 132

Vi viser til kommunens oversendelse 15.05.2024. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Sakens bakgrunn

Karoline Tønnessen ved G-TAKK søkte på vegne av Roy Gåseland AS om reguleringsendring etter forenklet prosess (plan- og bygningsloven § 12-14) for områderegulering Sunde I, plan-id 01301, vedtatt 1976. Formålet med endringen er å legge til rette for oppføring av tomannsbolig med tilhørende carporter og uteområder på eiendom med gnr. 1 bnr. 132 i Farsund kommune. Det har tidligere vært et forslag til endring fra samme utbygger og på samme eiendom, da ble det foreslått en tremannsbolig. Dette forslaget med avslått i utvalg for teknisk, og avslaget ble ikke påklaget, det ble i stedet startet ny prosess for et endret forslag.

Forslaget ble varslet den 11.09.2023 med frist for merknader den 02.10.2023. Det kom inn merknader fra Granli/Kårsbakk Vel, Tommy Slettebø (1/130), Anne Kristin Thisland (1/133), Birti Abrahamsen (1/132), Thorodd Abrahamsen (1/136), Thor Erik Abrahamsen (1/132) og Unni Brit Bekkelund (1/132).

Utvalg for teknisk behandlet saken i møte den 13.02.2024 og fattet dette vedtaket med 4 mot 2 stemmer:

Reguleringsbestemmelsene for PLANID 01301 § 4 tilføyes følgende (9 pkt):

For byggeområde BK1 gjelder følgende bestemmelser:

- Maks BYA = 30 %
- Boligbebyggelse skal utformes som tomannsbolig med tilhørende carporter og uteområder.
- Innenfor byggegrense tillates mindre tiltak oppført etter bestemmelsene i SAK10 § 4-1.



- *Terrenginngrep og oppføring av forstøtningsmur tillates inntil eiendomsgrense med forutsetning at tiltak mot vei ikke kommer i konflikt med siktlinjer og offentlig ledningsnett.*
- *Nødvendige sikringstiltak for fallhøyde over 1,5 meter skal utføres av utbygger.*
- *Innen sikktrekanten for avkjørsel og vegkryss skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebane nivå.*
- *Overvann skal håndteres på egen tomt.*
- *Det skal være ett ladepunkt for elbil pr. boenhet.*
- *Det tillates ikke etablert utleieenheter innen tomannsboligene. Det tillates kun ett bad og ett kjøkken pr. boenhet. I tillegg kan det etableres separat toalett/wc.*

Reguleringsbestemmelsene for Planid 01301 § 5 tilføyes følgende:

- *På byggeområde BKI kan det oppføres tomannsbolig i 2 etasjer.*

Vedtaket ble påklaget av Granli/Kårsbakk Vel i brev datert 11.03.2024.

Uvalg for teknisk opprettholdt vedtak om endring ved klagesaksbehandling i møte den 23.04.2024.

Saken ble deretter oversendt til Statsforvalteren for endelig klagesaksbehandling. Kommunen ettersendte dokumenter den 20.08.2024. Klager har sendt tilleggsdokumenter datert 24.09.2024 og ansvarlig søker kom med tilsvar den 01.10.2024. Dette ble videre besvart av Tommy Slettebø 08.10.2024.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalterens vurdering

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008 § 12-12 tredje avsnitt, jf. § 1-9, samt delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøverndepartementet, jf. rundskriv T-2/09.

Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre avsnitt.

Saken anses forsvarlig opplyst, jf. fvl. § 17 første avsnitt og vi finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Vi finner det ikke nødvendig å foreta befarings, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst gjennom kart, bilder og skråfoto fra luften. Klager ønsker at Statsforvalteren ser opptak av teknisk valg sine møter 12.02.2024 og 13.02.2024. Vi opplyser om at vi har skriftlig saksbehandling, og vurderer det slik at saken er tilstrekkelig opplyst med saksreferater og resten av sakens dokumenter.

Gjeldende arealplaner for området

Planen for området, Sunde I, ble vedtatt i 15.06.1976. Den regulerer området til boligbebyggelse, friområder, trafikkområder og spesialområder. Innholdet i § 4 var opprinnelig: «Boligområdene kan bebygges med frittliggende eneboliger innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Utnyttelsen av de enkelte tomter må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.»

Klagesakens avgrensninger

Vedtaket som er påklaget er vedtak om endring av reguleringsplan datert 13.02.2024. Dette innebærer at vi skal prøve om det aktuelle vedtaket er i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.



Klagen, og innsendte tilleggsmerknader, inneholder flere anførsler om at tiltaket er oppført uten å være i tråd med byggesakslovgivningen og tillatelsen. På generelt grunnlag vil vi si at dersom tiltakshaver oppfører et tiltak, selv om grunnlaget for tillatelsen er påklaget, er det tiltakshaver som bærer risikoen dersom tillatelsen skulle bortfalle som følge av klagesaksbehandlingen.

Videre bemerker vi at det klare utgangspunktet etter byggesakslovgivningen er at det er ansvarlig søker og tiltakshaver som har ansvar for at tiltak søkes og oppføres i tråd med gitte tillatelser. Kommunen har imidlertid en plikt til å forfølge eventuelle ulovligheter, se. pbl. § 32-1 flg. Dette innebærer at bekymring om ulovligheter må meldes til den aktuelle kommunen.

Saksbehandlingen

Siden saken er behandlet etter den forenklete fremgangsmåten som står i pbl. § 12-14 andre avsnitt, er det naturlig å først vurdere om det er riktig at endringsforslaget kan behandles på denne måten.

Det følger av pbl. § 12-14 første avsnitt at lovens bestemmelser for utarbeidelse av ny reguleringsplan som hovedregel også gjelder ved endring av planer. Etter andre avsnitt har imidlertid kommunestyret adgang til, på visse vilkår, å delegere myndigheten til å vedta endringer i gjeldende planer. I slike tilfeller følger det av tredje avsnitt at «Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.».

Det er sendt ut nabovarsel i saken. Videre er den også sendt til Agder fylkeskommune, Statens vegvesen, kommunens eldreråd og ungdomsråd. Ingen av de nevnte har merknader til endringen. Forslagsstiller har svart ut anførselene om nabovarslingen, og vi viser til deres svar. Vi vurderer det slik at § 12-14 tredje avsnitt om at berørte skal ha anledning til å uttale seg er ivaretatt.

Unntaket i pbl. § 12-14 andre avsnitt er formulert slik:

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Bestemmelsen i pbl. § 12-14 andre avsnitt er et utslag av lovendringen som trådte i kraft 01.07.2017, hvor det ble åpnet for å gjøre unntak fra hovedprinsippet om full planendring. Her ble det tidligere kriteriet «mindre endringer» erstattet av gjeldende formulering i § 12-14 andre avsnitt. Det følger av forarbeidene at det har vært ønskelig å utvide adgangen til å vedta delegerte endringer.¹ Videre skal det være konsekvensene av endringen, og ikke først og fremst størrelsen på endringen i seg selv, som er utgangspunktet for om planen kan endres ved en enklere saksbehandlingsprosess. Et viktig punkt i vurderingen er da om endringen blir sett på som i stor grad omstridt eller konfliktfull, da den enklere saksbehandlingsprosessen først og fremst er tiltenkt endringer som ikke er særlig konfliktfulle. Merknader fra naboer eller andre vil likevel ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres etter § 12-14 andre avsnitt. Heller ikke alle merknader fra statlig eller regional myndighet være til hinder. Derimot vil merknader fra berørte myndigheter, som har karakter av innsigelse, lede til at endringen i stedet må saksbehandles etter en ordinær planprosess.

Det fremgår videre av forarbeidene at:²

¹ Prop. 149 L (2015-2016) s. 46

² Prop. 149 L (2015-2016) s. 76



Hva som ligger i at endringene 'i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen' må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess. Det må i det enkelte tilfellet vurderes om det gjelder endringer som 'i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor.

Lovens ordlyd og forarbeider tilsier samlet sett at bestemmelsen ikke er til hinder for at man bl.a. kan justere arealformål og formålsgrenser, samt gjøre mindre kontroversielle endringer av arealformål. Det er likevel på det rene at det er konsekvensene av endringene og omfanget av de interessene som endringen aktualiserer, som vil være bestemmende for om endringen kan skje etter en forenklet prosess. Det vil også være relevant å se hen til det generelle konfliktnivået i saken. I dette tilfellet er spørsmålet om endringen kan sies å gå «utover hoveddrammene i planen».

Vi bemerker at ved vurderingen av hvilke endringer som eventuelt vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og gå ut over hoveddrammene i planen, er det sentralt å få klarlagt hva som var intensjonen med planen, og hvilke hovedgrep som ble brukt.

Området er regulert til boligbebyggelse, med innregulerte «friområder, spesialområder og trafikkområder». Endringen er sånn sett i tråd med hoveddrammene for planen, da det fremdeles er tale om boligbebyggelse. Tomtene i planområdet er bebygget med eneboliger, noen steder tomannsboliger og rekkehus. Det er altså allerede andre flermannsboliger i området. Dette taler for at planens endring ikke går ut over hoveddrammene i planen. Endringene åpner for en noe større utnyttelsesgrad, ti prosentpoeng opp fra opprinnelig tillatt 20 %, dette er en markert økning, men samtidig en utnyttelsesgrad som er relativt vanlig i boligområder i dag. Endringen åpner for at det kan bygges tomannsbolig på eiendommen, mot den opprinnelige bestemmelsen åpnet for eneboliger. Dette medfører ikke en betydelig økning i infrastrukturen i området. I denne sammenhengen ser vi også til at parkering er løst på egen eiendom.

I dette tilfellet vurderer vi det slik at endringene verken enkeltvis eller samlet sett går utover hoveddrammene i planen. Vi legger videre til grunn at lovens krav om at endringene i «liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig», og heller ikke berører «hensynet til viktige natur- og friluftsområder», er oppfylt. Endringene kan derfor vedtas ved delegert myndighet etter § 12-14.

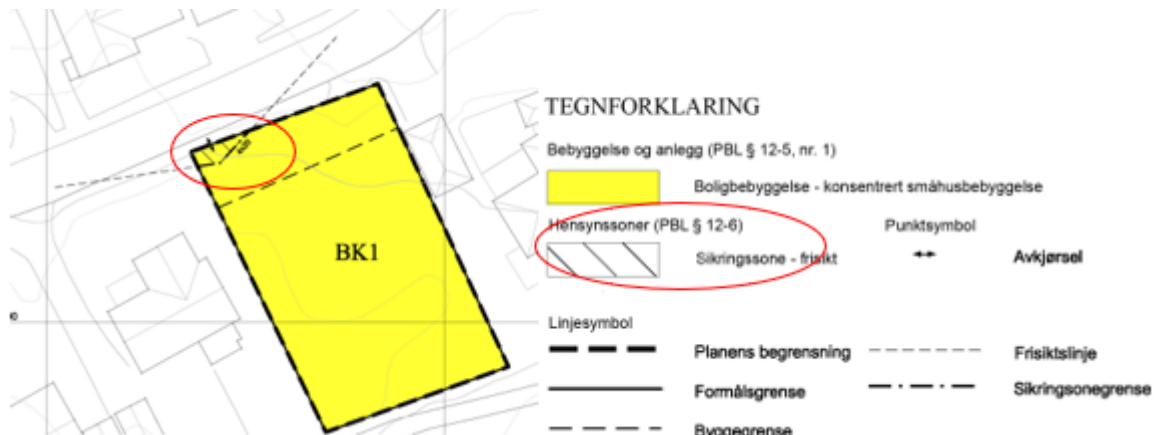
Statsforvalterens prøving av planendringens innhold

Når det gjelder det planfaglige skjønn, herunder arealdisponeringen innen planområdet, er det kommune- eller bystyret som er planleggings- og reguleringsmyndighet. Dette fremgår av plan- og bygningsloven. Det er derfor kommunen som etter en samfunnsmessig vurdering, i samråd med berørte fageter og andre som måtte ha interesser i planområdet, avgjør hvilken arealbruk som er mest hensiktsmessig. Det er ikke innkommet merknader fra andre berørte myndigheter i denne saken.



Administrasjonen har i sin vurdering sett til at planendringen plasserer boligen på en måte som gir mindre innsyn, og vurderer det slik at planområdet tåler en noe høyere utnyttelsesgrad, men ikke så høy som 40 %. Videre skriver de at området tåler noen flere boenheter, men for å sikre at området ikke får en markant økning av boenheter anbefaler de å sette inn bestemmelse om at det ikke er tillatt å etablere utleieenheter i tomannsboligene. Dette viser til at det er vurdert konkret hvor stor belastning området tåler. De viser til at området passer til barnefamilier, ettersom det er kort vei til skole og barnehage.

Klager viser til at det ikke er inntegnet siktlinjer i reguleringsplanendringen.



Utklipp fra oppdatert plankart, viser at det er inntegnet sikringsone – friskt -. Våre markeringer.

Det er vist til at klager ikke er enig i at fortetningshensyn bør tillegges vekt, når det kommer til endringen fra enebolig til tomannsbolig. Her viser vi til at dette er skjønnsmessige vurderinger, hvor Statsforvalteren ved prøvingen skal legge stor vekt på det kommunale selvstyret.

Vi har kommet til at endringene som er gjort, ligger innenfor det planfaglige skjønn til kommunen. Hensynet til det kommunale selvstyret tilsier da vi ikke foreslår endringer i de valg kommunen har gjort, jf. fvl. § 34 andre avsnitt.

Statsforvalterens vedtak

Farsund kommunes vedtak om endring av reguleringsplan for Sunde datert 13.02.2024 opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.

Om klageadgang

Statsforvalterens vedtak i klagesaken kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jfr. fvl. § 28 tredje avsnitt.

Partene i saken har med visse unntak rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Klager er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

(e.f.)

Hanne M. F. Fjermeros
rådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Tommy Slettebø	Granli 2	4550	Farsund
Anne Kristin Thisland	Granli 5	4550	Farsund
Birti Abrahamsen	Granli 8	4550	Farsund
Thorodd Abrahamsen	Granli 8	4550	Farsund
Thor Erik Abrahamsen	Lundeveien 5	4550	Farsund
Unni Brit Bekkelund	Granli 6	4550	Farsund
G-TAKK AS	Vollmonaveien 38	4550	FARSUND
GRANLI/KÅRSBAKK VEL	c/o Oddvar Sunde Kårsbakk 9	4550	FARSUND
Tor Egil Holmegård	Kårsbakk 3	4550	Farsund
ROY GÅSELAND AS	Bekkevik 91	4550	FARSUND
Jannicke Venseth	Granli 3	4550	Farsund
Sunniva Venseth	Granli 3	4550	Farsund
Else May Jonassen	Mosvoldveien 48	4550	Farsund