



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00029-36
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

29.10.2024 09:00

Saksframlegg

Roy Gåseland AS. Søknad om endring av gitt tillatelse - endring fra carport til garasje, endret plassering og utforming samt oppføring av levegg og halvtak - 1/132, Granli 4

Kommunedirektørens innstilling:

Med henvisning til reguleringsbestemmelsene for området § 4 oppfattes å være et krav om at bebyggelsene på aktuell eiendom 1/132 SKAL ha en bestemt utforming som inkluderer carporter, og at det ut fra dette ikke skal bygges garasjer på tomten.

Foreliggende søknad som inkluderer garasje vurderes å kreve dispensasjon.

Fremlagt søknad avvises med begrunnelsen ovenfor med hjemmel PBL § 21-2 , jf. SAK § 5-2 med henvisning til manglende dispensasjonssøknad og varsel.

Vedlegg

Kommentarer til G-takk's tilsvar datert 05.10.24 - 1/132, Granli 4
Tilsvaret til nabomerknader sendt til Statsforvalteren i mail av 24.09.24
Kopi av mail til Statsforvalteren - 1/132, Granli 4
Utvidede oppfølgingsspørsmål - klage - 1/132, Granli 4
Kommentarer etter høydemåling - 1/132 Granli 4
Følgebrev
Målinger høyder - tilsyn ny tomannsbolig - 1/132 - Granli 4
Terrengsnitt 2, 2024-07-08
Terrengsnitt 1, 2024-07-08
Bygningshøyder, 2024-07-09
Klage - pågående byggearbeider - 1/132, Granli 4
Oversendelse av tegninger takstoler - 1/132, Granli 4

Snitt tegning 01.03.24
Situasjonsplan_Gjeldende plankart 18.01.23
Merknad-til-nabovarsel-1-20240531-THORODD-ABRAHAMSEN
Merknad-til-nabovarsel-1-20240524-ANNE-KRISTIN-THISLAND
Merknad-til-nabovarsel-1-20240531-BIRTI-ABRAHAMSEN
Merknad-til-nabovarsel-1-20240606-TOMMY-SLETTEBØ
Merknad-til-nabovarsel-1-20240604-THOR-ERIK-ABRAHAMSEN
Vedlegg1-til-nabomerknad-TOMMY-SLETTEBØ-Naboklage
Søknad om endring av carporter til garasjer mv 1/132, Granli 4
Endringssøknad - nedjustering fra garasje til carport - oppdatert situasjonsplan og tegninger - 1/132
Situasjonsplan 06.11.24
Fasader 06.11.24
Fasader 06.11.24
Plan 1.etg 06.11.24
Plan 2.etg 06.11.24
Snitt 06.11.24
Terrengsnitt 06.11.24
Avstandserklæring 1/134
Andre opplysninger
Underlag for beregning av utnytting

Saken kort fortalt

Søknad om rammetillatelse for en tomannsbolig med tilknyttede carporter ble godkjent av utvalg for teknisk i møte 13.02.24, sak 7/24.

Vedtak i sak 7/24 ble påklaget av flere naboer i brev datert 13.03.24. Klagen ble behandlet i utvalgets møte 23.04.24, sak 32/24. Utvalget tok ikke innkomne klager til følge, og saken ble oversendt til Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.

Statsforvalteren i Agder har i brev datert 17.10.24 opprettholdt kommunens vedtak i sak 7/24.

Det ble den 15.02.24 søkt om igangsettingstillatelse for riving og grunnarbeider, og denne søknaden ble godkjent ved administrativt vedtak 28.02.24.

Søknad om igangsettingstillatelse for øvrige arbeider ble fremsatt 20.03.24 og ble godkjent ved administrativt vedtak 21.03.24.

Krav om utsatt iverksetting ble fremlagt av naboer i brev datert 17.04.24 og ble behandlet i utvalg for teknisk sak 43/24. Utvalget tok ikke til følge krav om utsatt iverksetting, men nedla forbud mot videre arbeid på garasjer som avvek fra godkjent søknad.

Det ble den 20.06.24 søkt om endring av gitt tillatelse. Endringene besto i endring av carporter til garasje, justering av plassering for carporter/garasje, samt visse fasadeendringer inkludert en ekstra terrasse.



Perspektiv av godkjent prosjekt mot syd



Perspektiv fra søknad mottatt 20.06.24



Perspektiv av godkjent prosjekt mot nord



Perspektiv fra søknad mottatt 20.06.24

Utvalg for teknisk behandlet og avviste i møte 29.10.24 som sak 90/24 en søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess som innebar å endre formuleringen om carport i gjeldende plan for området til garasje.

Som følge av avvisning av forslag til endring av plan ble søknad om endring av tillatelse datert 20.06.24 ikke undergitt behandling.

I ny endringssøknad datert 7.11.24 er forskjøvet garasje med overliggende terrasse mot nordvest fjernet, og erstattet med en løsning med mer åpent veggareal, og med samme utstrekning av tak/terrasse som godkjent løsning. Søknaden innebærer at garasjen mot sydøst søkes godkjent med utstrekning slik denne er oppført i dag. I forhold til godkjente tegninger innebærer løsningen at taket på garasjen tas i bruk til terrasse på den andre boligen.

Det er fremlagt erklæring om byggeavstand mot nabogrense for endring av tidligere carport mot sydøst fra carport med saltak til garasje med overliggende terrasse

Videre er det visse fasadeendringer mot syd, og en ekstra terrasse til den ene boenheten.

Som følge av ny terrasse og økt størrelse på en garasje i forhold til godkjente carporter vil prosjektet få en økt utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgrad for revidert prosjekt er oppgitt til 28,22 %, mens godkjente tegninger hadde en utnyttelsesgrad på 27 %.

Tomten har etter vedtatt reguleringsendring en tillatt utnyttelsesgrad på 30 % BYA.



Endringssøknad 7.11.24 – fasade nord



Endringssøknad 7.11.24 – fasade vest



Endringssøknad 7.11.24 – fasade syd



Naboforhold og andres kommentarer:

Søknaden innsendt i juni 2024 er nabovarslet og innkom merknader fra eiere av fire eiendommer i området. Det er ikke sendt nytt nabovarsel til «nedjustert» søknad mottatt i november 2024.

Anne Kristin Thisland – eier av gnr 1 bnr 133, Granli 5:

«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 befarings at hensyn til naboene skulle ivaretaes, men eneste hensyn som er tatt er til utbygger.»

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden:

«Det nevnes i merknad at det er store endringer og avvik fra opprinnelige tegninger. Endringene blir at det kles en vegg med kledning, isteden for 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 tilstede på forrige søknad, vi kan dermed ikke se at innsyn til Granli 5 blir påført noe mer innsyn som følger av omsøkt tiltak.»

Birti Abrahamsen – eier av gnr 1 bnr 136, Granli 8:

«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.»

Ansvarlig søkers kommentar:

«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 ses 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 – eier av gnr 1 bnr 136, Granli 8:

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 avvik fra første plantegninger gjort.

Ansvarlig søkers kommentar:

Merknad er tilsvarende som fra Birti Abrahamsen, se tilsvarende. 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.

Thor Erik Abrahamsen – eier av gnr * bnr *, Lundeveien 5:

«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 utført 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.»

Ansvarlig søkers kommentar:

«Merknad dreier seg i hovedsak om andre ting enn 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. Endringen er innenfor gitt bestemmelser og byggegrensene. Kan ikke se at dette har noen innvirkning på Lundeveien 5.»

Tommy Slettebø – eier av gnr 1 bnr 130, Granli 2:

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

I eget vedlegg er det kommenter ulike forhold som menes å ikke være fulgt opp fra administrasjonen. Generelt står følgende i merknad i innledningen:

- *Det oppleves som at man søker om det man vet man kan få gjennom, så bygger man det man vil, så får man tillatelse i etterkant og ingen konsekvenser.*

I vedleggs merknad heter det også blant annet at:

Søknadsplikt.

Det er en kjensgjerning at mur mot grense er med i reguleringsendringene. Vi legger som naboer likevel vekt på at murenes omfang utløser søknadsplikt. Det er pr i dag ikke varselet eller omsøkt noen mur til naboer eller kommune slik vi ser det. Søknadsplikt inntreffer fordi mur ikke kan innlemmes i SAK10, §4-1.

Det er til vår frustrasjon ikke noe som tyder på at kommunens administrasjon har utført tilsyn slik teknisk utvalg anmodet om i forrige møte.

Fra vår side oppfattes saken som kontroversiell. Både i form av følelser og basert på forhold vi anser som i strid med gjeldende lovverk. Det finnes opplagte feil som har medført delvis byggestopp, og annet som ikke ennå er overprøvd. Vi mener at saken er såpass graverende at sentrale godkjenninger burde kunne overprøves. Dersom ikke uretten opphører umiddelbart ber vi derfor om at bekymringene videreformidles Direktoratet for byggkvalitet, slik at de kan vurdere ettersyn om ikke kommunens administrasjon har anledning til å følge opp teknisk utvalg.

Merknadspunktene utover prosess og avvik synes i hovedtrekk å være følgende:

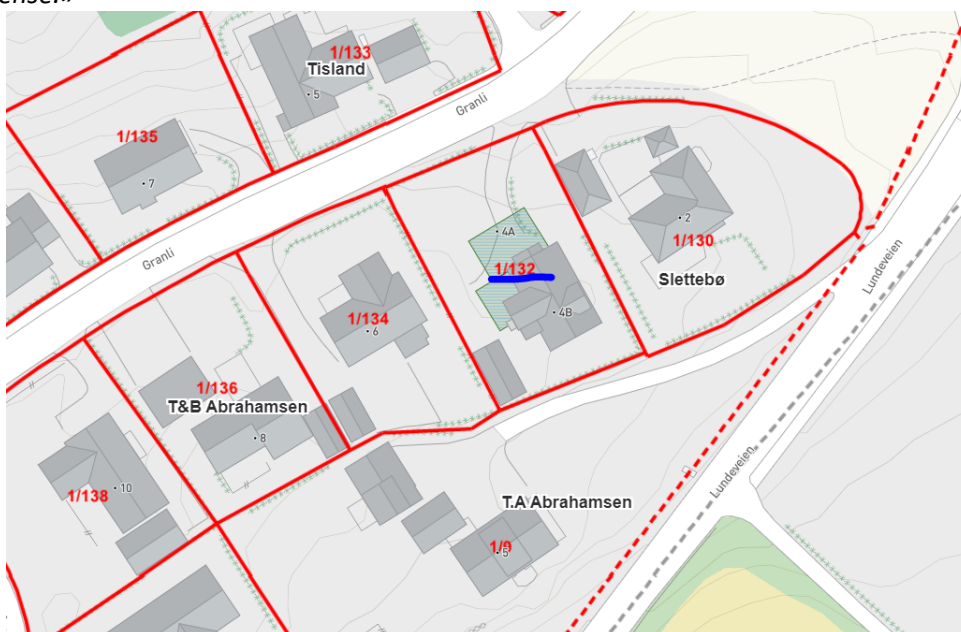
- *Beregning av utnyttelsesgrad*
- *Frisikt på tiltakseiendommen*
- *Frisikt på nabos eiendom*
- *Spørsmål om søknadsplikt for mur i grense*
- *Overvann som går mot nabos tomt uten drenering*
- *Sprekkdannelser i mur i grense*

- Graving som hindrer atkomst

Det vises til merknadsvedlegg som er vedlagt saken i sin helhet.

Ansvarlig søkers kommentar:

«Merknaden dreier seg i hovedsak om andre ting enn hva det søkes om. Det vil ikke bli gitt tilsvar 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 kommenteres utnyttelsesgrad og at den overstiger tillatt utnyttelse. Det kan vi ikke se at stemmer, vedlagt søknad er vår utregning vist. Endringene er innenfor gitte bestemmelser og byggegrense.»



Oversikt over naboer og tiltakseiendommen

Administrasjonen har etterspurt dispensasjonssøknad for garasjer på eiendommen. Ansvarlig søker skriver i forhold til dette i e-post 3.12.24:

«Jeg mener garasjen er innenfor reguleringsbestemmelsen §6. Nederst på i reguleringsbestemmelsene, etter alle paragrafene, står det «Disse bestemmelser gjelder og for plankart «Reguleringsendring etter forenklet prosess for Granli 4, gnr/bnr 1/132 plan 01301» datert 18.1.2023. Som felt BK1.»

DVS. §6 også gjelder for BK1, slik det står tydelig. Det står ingenting i §4 om at det ikke er tillatt med garasje. Som påpekt tidligere, så har det ikke vært vår hensikt i reguleringsendringen å ta bort mulighet for garasje. «

Administrasjonens vurdering av merknader:

Administrasjonen oppfatter at innkomne merknader primært dreier seg om saksgang i byggesaken, gjennomføring av byggetiltaket, bla med sperring av atkomst, samt den nordvestre av de to opprinnelig varslede garasjene som i revidert søknad er nedjustert og gjort visse endringer

på. Det er på tiltakseeiendommen gjort tiltak i forhold til friskt i egen avkjørsel. Det er ved tilsyn ikke konstatert høydeavvik som går ut over tillatt toleranseavvik. Det er bygd med avvik som det dels søkes om endring av tillatelse for.

Skader på mur i grense og ledning av vann mot grense vurderes som privatrettslige forhold som det ikke tilligger bygningsmyndighetene å ta stilling til.

I forhold til om foreliggende søknad betinger dispensasjon kan kommunens administrasjonen ikke slutte seg til ansvarlig søkers konklusjon om at det kan bygges garasjer på tomten ut fra at øvrige bestemmelser for feltet skal gjelde også for BK1 (aktuell tomt)

I reguleringsbestemmelsene heter det bla at:

§ 4.

Boligområdene kan bebygges med frittliggende enebolig innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Utnyttelsen av de enkelte tomter må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

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 forstøtningsmurer 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 kjørebanenivå.
- 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.

Avslutningsvis heter det i bestemmelsene at:

Disse bestemmelser gjelder og for plankart «Reguleringsendring etter forenklet prosess for Granli 4, gnr/bnr 1/132 plan 01301» datert 18.1.2023. Som felt BK1.

Slik administrasjonen ser saken er formulert bestemmelse å forstå som at bebyggelse i område BK1 SKAL ha carporter, noe som vil utelukke bygging av garasjer på denne tomten i planen. Tolkningen underbygges for så vidt også av at søker har fremmet en søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess for å fjerne carportbestemmelsen i tidligere planendring.

Korrekt saksgang med administrasjonens syn på saken vil måtte bli å fatte vedtak om avvisning av fremsatt søknad med henvisning til at denne mangler dispensasjonssøknad og nabovarsling av dispensasjon.

Det bemerkes likevel at administrasjonen mener fremsatt tegningsgrunnlag er noe som det er grunnlag for å kunne gi dispensasjon for ut fra bestemmelsene. Etablering av en garasje i stedet for en carport mot sydøst vurderes ikke å berøre de naboer som har kommet med merknad i særlig grad. Garasjen vil her bli liggende tilbaketrukket på tomten, og er lite markert fra omgivelsene. Det har også tidligere stått en garasje på dette stedet som nå er revet.

Avvisning innebærer at forvaltningen legger saken til side og ikke realitetsbehandler saken. Vedtak om avvisning kan påklages.

Alternativt kan utvalget mene at ansvarlig søkers tolkning av bestemmelsene er korrekt og behandle foreliggende søknad uten dispensasjon.

Arealplanstatus:

Det aktuelle området omfatte av plan for Sunde I som for tomten er sist revidert 13.02.24. Tiltaket kan i forhold til garasjen mot sydøst vurderes å ikke være i tråd med plan i forhold til ordlyden carport i bestemmelsene for tomten.

§ 4.

Boligområdene kan bebygges med frittliggende enebolig innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Utnyttelsen av de enkelte tomter må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

For byggeområde BK1 gjelder følgende bestemmelser:

- Maks BYA=30%.

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

Tiltaket vil slik det er søkt kreve dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan i forhold til ordlyden «carport» (for garasjen mot sydøst). Som følge av at forslag til endring av reguleringsplan har blitt avvist av utvalget vil foreliggende søknad måtte behandles som en dispensasjon.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket innebærer ikke endring av atkomst. Det er gjort siktforbedrende tiltak i forhold til innsendte merknader.

Avkjøringsløsning skal være i samsvar med kommunens forskrift for private avkjørsler med

Vann- og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjon	2.2	6876,-
Behandling av byggesøknad – søknad om endring av tillatelse	1.1.11	3025,-
Totalt gebyr å betale		9901,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspålagt tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plassering i terreng

Skal ha en nøyaktighet på ± 50 cm i forhold til situasjonsplanen. Ved større avvik skal dette meldes til kommunen, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ved bygging nær vei, ledninger, nabo og øvrige grenser skal slikt avvik ikke forekomme uten at det meldes.

Forutsetning for tillatelsen

Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter. Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Konklusjon

Utvalget gis råd om å avvise fremlagt søknad og kreve dispensasjonssøknad/varsel før realitetsbehandling.