



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00029-52
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

01.04.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om endring av tillatelse - endring av carport til garasje samt endret takløsning garasje mv 1/132, Granli 4

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i PBL § 19-2 gis dispensasjon fra ordlyden «carport» i reguleringsbestemmelser for område BK1 i reguleringsplan for Sunde I med sikte på godkjenning av ombygging av carport til garasje på eiendommen gnr 1 bnr 132

Det gis dispensasjon fra bestemmelsene av byggeavstand til nabogrense etter PBL § 29-4 med sikte på å godkjenne garasje med takoverbygg tilknyttet bolig på eiendommen gnr 1 bnr 132.

Søknad om endring av tillatelse for tomannsbolig på eiendommen gnr. 1 bnr 132, i henhold til søknad 3.03.25 godkjennes på følgende vilkår:

Pkt. 1 Garasjen skal utføres med saltak med samme takvinkel og orientering som i opprinnelig godkjent tillatelse.

Pkt. 2 Byggetiltaket skal ikke innebære reduksjon av utnyttelse på naboeiendommer i forhold til brannkrav i TEK. Krav til brannseksjonering må utføres på tiltakshavers eiendom.

Vedlegg

Endringssøknad - endring fra carport til garasje, oppføring av halvtak mellom garasje og bolig samt oppføring av levegg og balkong - 1/132

Terrengsnitt 03.02.25

Plan 1.etg 03.02.25

Plan 2.etg 03.02.25

Snitt A-A 03.02.25

Fasader 03.02.25

Fasader 03.02.25

Merknad-til-nabovarsel-1-20250224-ANNE-KRISTIN-THISLAND
Tilsvar til nabovarsel
Merknad-til-nabovarsel-1-20250225-UNNI-BRIT-BEKKELUND
Merknad-til-nabovarsel-1-20250226-TOMMY-SLETTEBØ
Nabomerknader
Merknad-til-nabovarsel-1-20250226-THOR-ERIK-ABRAHAMSEN
INNM-plott-fkb m pkt 29.01.25
Merknad-til-nabovarsel-1-20250228-JANNICKE-VENSETH
Situasjonsplan 03.02.25
Vedr. kommunikasjon mellom utbygger og naboer - 1/132, Granli 4
Kommentarer til avstandserklæring av 02.02.25 - 1/132
Svar på mail - kommunikasjon mellom utbygger og naboer - 1/132
Svar på kommentarer til behandling av sak 111/24 i teknisk utvalg
Oppdatert - originaldokument - Trekker signatur på nabovarsel - garasje med terrasse - 1/132
Kommentarer fra nærmeste nabo til behandling av sak 111/24 i teknisk utvalg - 1/132, Granli 4

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder endring av tidligere godkjent tillatelse for tomannsbolig m/carporter på eiendommen gnr 1 bnr 132, Granli 4.

Endringene inkluderer blant annet endringer av carporten mot sydvest til garasje, to altaner fra 2.etg og en levegg. Det søkes dispensasjon fra ordlyden «carport» i reguleringsplanen og bestemmelsene i loven om byggeavstand til nabogrense siden garasjen ikke er frittliggende. Takform for carporten som søkes endret til garasje søkes endret til flatt tak i stedet for saltak.

Det foreligger merknader fra fem naboer og gjenboere til endringssøknaden.

Bakgrunn

Søknaden gjelder endring av tidligere godkjent byggeprosjekt for tomannsbolig på eiendommen gnr 1 bnr 132, Granli 4.

Endringene som det søkes om er blant annet fasadeendringer, to altaner fra 2.etg, og endring av den sørøstligste carporten til garasje. Garasjen søkes forbundet med bolig med et halvtak.

Ansvarlig søker har i søknad beskrevet og nummerert endringene som følger:

1. Endring fra carport til garasje, for det som opprinnelig var tegnet som en frittstående carport mot sør-vest.
2. Oppføring av halvtak mellom garasjen og boligbygget
3. Oppføring av 2,5 meter levegg for platting mot nord
4. Oppføring av balkong mot tun i vest

Det søkes om dispensasjon fra ordlyden "carport" samt bestemmelse om takvinkel for garasjetak og 4-meter: avstandskrav til nabo i Granli 6. Øvrige endringer er i tråd med reguleringsbestemmelser.

Merknader fra naboer refererer til dels til denne nummereringen.

Under er det gjort en sammenstilling av nye og tidligere godkjente tegninger:



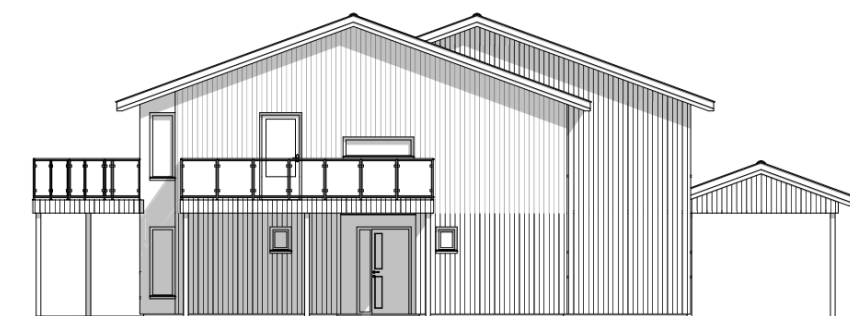
Fasade nord ny



Fasade nord opprinnelig godkjent



Fasade Vest





Fasade Nord



Fasade øst





Ny situasjonsplan

Godkjent situasjonsplan

Tiltakene som det søkes om er allerede utført. Avvik i plassering for carporten mot vest er korrigert. Reaksjoner på at tiltak er gjennomført uten godkjenning vil bli fremmet som en egen sak. Det forhold at tiltaket det søkes om allerede er utført skal ikke tillegges vekt ved behandling av saken.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til byggeområde for bolig i reguleringsplan for Sunde I - område BK1. Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

Søknaden er nabovarslet og det er i den anledning innkommet en felles merknad fra følgende naboer/gjenboere:

- Unni Brit Bekkelund, eier av gnr 1 bnr 143, Granli 6
- Anne Kristin Thisland, eier av gnr 1 bnr 133, Granli 5
- Tommy Slettebø, eier av gnr 1 bnr 132, Granli 2

Fellesmerkningen pkt 2 bokstav a-d omhandler andre forhold enn det søknaden omfatter relatert til tidligere henvendelser om høyder, siktlinjer, mur og byggestopp. Fellesmerkningen tar også for seg en del forhold knyttet til tidligere prosess knyttet til nabovarsling, naboerklæring og trekking av denne. Videre stilles spørsmål ved tiltakshavers agenda og oppførsel.

Naboene skriver at bygget og uteområde som er oppført fremstår som et forskjellig bygg enn det som opprinnelig ble søkt om og ble godkjent. Naboene protesterer på alle varslede endringer, og skriver at strikken ble tøyd alt for langt ved å gi tillatelse til allerede godkjente tiltak.

I forhold til argument med at det tidligere sto en garasje på tomten vises til at bebyggelsen på tomten er endret vesentlig i forhold til opprinnelig situasjon.

Det vises til merknaden som er vedlagt i sin helhet.

Det er videre innkommet to merknader fra følgende naboer:

Thor Erik Abrahamsen eier av gnr 1 bnr 9, Lundeveien 5 skriver i sin merknad:

«Jeg stiller meg bak det vedlagte tilsvaret på nabovarselet som naboer har laget. Har en liten kommentar til leveggen som det søkes om i punkt 3. Hvis denne skal henge sammen med carport mot nord så gjør vel det at veggareal overstiger 50% slik at søknad om levegg er kun et kreativt forsøk på å få omgjort carport til garasje? Oppfordrer administrasjon og politikere til å finne frem tegninger fra den gangen tomannsboligen ble godkjent og sammenligne mot det som er bygd i dag.»

Jannicke Venseth, eier av gnr 1 bnr 131, Granli 3 skriver i sin merknad at hun protesterer på tiltaket av bl.a følgende grunner:

- Mener bygget blir for massivt om det gis tillatelse til garasje i stedet for carport.
- Mener strikken er strukket for langt med opprinnelig godkjent tiltak.
- Mener argument om økt sollysinnfall ved flatt tak på garasje blir feil, og at carport i stedet for garasje hadde medført mer sollysinnfall.

Det vises utover dette til merknaden som er vedlagt saken i sin helhet.

Ansvarlig søkers kommenter til merknadene:

Det søkes om endring av gitt tillatelse i henhold til beskrivelse i denne søknaden. Det er vist på situasjonsplan og tegninger hva som omsøkes.

Begge boligene i tomannsboligen er solgt og det er på bakgrunn av ønsker fra nye eiere at omsøkte endringer har vært ønskelig. Det er uheldig at endringer er blitt gjort før søknad om endring er behandlet, men tiltaket er ikke ferdigstilt og endringer omsøkes mens byggesaken er pågående.

Det søkes som nevnt om dispensasjon fra ordlyden "carport" samt bestemmelse om takvinkel for garasjetak og 4-meters avstandskrav til nabo i Granli 6. Alle øvrige endringer er i tråd med reguleringsplan, inkludert grad av utnyttning.

Leveggen som nå omsøkes for terrasse mot nord henger ikke sammen med carport.

Øvrig innhold i merknadene er tidligere kommentert, dokumentert og avklart med kommunen.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Vann- og avløp:

Tiltaket er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Bortledning av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse.

Tiltaket er ikke vurdert å direkte berøre noen offentlige myndigheters interesseområde.

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.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra byggeavstand til nabogrense og ordlyden «carport» i den del av planen som tiltaket ligger i. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Det søkes om dispensasjon fra ordlyden "carport" samt bestemmelse om takvinkel for garasjetak og 4-meters avstandskrav til nabo i Granli 6. Øvrige endringer er i tråd med reguleringsbestemmelser.

REDEGJØRELSE:

Reguleringsendringen som er godkjent har en uheldig formulering i bestemmelsen om tillatt boligtype på BK1. Reguleringsendringen ble søkt samtidig som rammesøknad for tiltaket (tomannsbolig med carporter), derav kom ordlyden "carport" inn i bildet. Det var aldri hensikten å utelukke garasjer, noe som er tydelig ved at det i neste bestemmelse angis at det kan bygges mindre tiltak etter SAK10 § 4-1 (som inkluderer garasje), i tillegg til at det åpenbart tillates garasje i øvrig planområde. Det var derfor vi ønsket å rette opp i ordlyden med en mindre reguleringsendring - for å tydeliggjøre hva som er tillatt. Denne søknaden om reguleringsendring ble avslått.

Vi forstår kommunens tolkning av bestemmelsen og søker derfor nå om dispensasjon fra ordet "carport".

Komplett nytt tegningssett er vedlagt. Høyde er uendret med topp ringmur på kote 46.2, i tråd med terrengsnitt. Plassering for tomannsbolig er lik. Plassering for carport med overliggende terrasse er lik, men forlenget 70 cm - jevnt med hushjørne. Plassering for garasje mot nord er trukket ca 90 cm bak ift opprinnelig, men avstandskrav om 4 meter mot gbnr. 1/9 er holdt. Justert plassering er fortsatt innenfor byggegrense og i tråd med reguleringsplan. Innmålingsdata vedlegges.

Vurdering:

Merknad fra naboer går generelt på tidligere henvendelser om avvik og diverse spørsmål knyttet til utbyggingen bla. mønehøyde og annet. I den foreliggende saken tas det kun stilling til de søkte endringene av tiltaket.

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene «carportbestemmelsen» for denne delen av feltet skal ivareta samt bestemmelsene om byggeavstand til nabogrense, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Carport:

Den aktuelle tomten (område BK1) er den eneste i feltet som har bestemmelser om carport. Bestemmelsen ble vedtatt som del av en reguleringsendring etter forenklet prosess for tomten med sikte på endring fra eneboligtomt til tomt for tomannsbolig. Det er ikke noen planbeskrivelse tilknyttet endringen som kan bringe ytterligere informasjon om tankene bak bestemmelsen. Bestemmelser om carporter kan generelt gi bebyggelsen et «åpnere» preg. Ansvarlig søker, som også fremmet søknad om endring av plan, beskriver som det fremgår bestemmelsen som en «uheldig formulering». Tomten var tidligere bebygd med en enebolig som hadde en garasje beliggende i samme del av tomten som carporten som nå søkes endret til garasje.

«Carport» bestemmelsen er fremmet som en del av planendringssøknad, og er følgelig ikke kommet som et krav fra kommunen. Administrasjonen legger til grunn at bakgrunnen for bestemmelsen fra forslagsstiller kan ha vært å beskrive bebyggelsen som på det tidspunkt var tenkt oppført. Utvalget som vedtok planen kan ha lagt vekt på byggetegninger som ble fremlagt sammen med planen som viste carporter, som gir bebyggelsen et annet og noe «åpnere» uttrykk.

Hva som skal vurderes som hensyn bak bestemmelsen er med andre ord uklart.

Administrasjonen legger til grunn at ordlyden er å forstå som et krav om at det ikke skal være garasjer på tomten men at det kan bygges carporter, og at foreliggende løsning vil kreve dispensasjon.

Den vestre carporten som i utgangspunktet ble forskjøvet og innelukket på tre sider i strid med gitt godkjenning, er på tegningene justert til sin godkjente størrelse og plassering, og innelukking er begrenset til 50 % av veggflaten. Den vestre carporten er som vist på tegninger er ikke i strid med reguleringsbestemmelsene i forhold til carport definisjonen.

Den østre carporten er som vist forbundet med boligbygget med et takoverbygg, og har innelukket veggareal på mer enn 50 %, og er derfor å regne som en garasje som vil være i strid med reguleringsbestemmelsene for tomten.



Opprinnelig bebyggelse på tomt



Ny situasjonsplan



Opprinnelig enebolig med garasje

Endring av tomten fra enebolig til tomannsbolig har medført at bebyggelsens gesimshøyde er noe økt og bebyggelsen er trukket nærmere veien enn opprinnelig. Ny bebyggelse er samtidig flyttet noe lenger vekk fra tomtens søndre del. Opprinnelig garasje var større enn den nå omsøkte og lå nærmere nabogrensene mot syd og øst.

Nå omsøkt garasje kan isolert sett vurderes som forholdsvis mindre til ulempe for naboene enn den opprinnelige, samtidig er åpenbart bygningmassen på tomten økt i grunnflate, og gesimshøyde på nytt boligbygg er høyere enn det opprinnelige.

Det vurderes ikke at søkt endring av den aktuelle carporten til garasjen ha stor betydning i forhold til hvor «åpen» bebyggelsen vil fremstå.

Det vurderes derfor at tiltaket ikke medfører at hensynene bak ordlyden «carport» i reguleringsbestemmelsene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

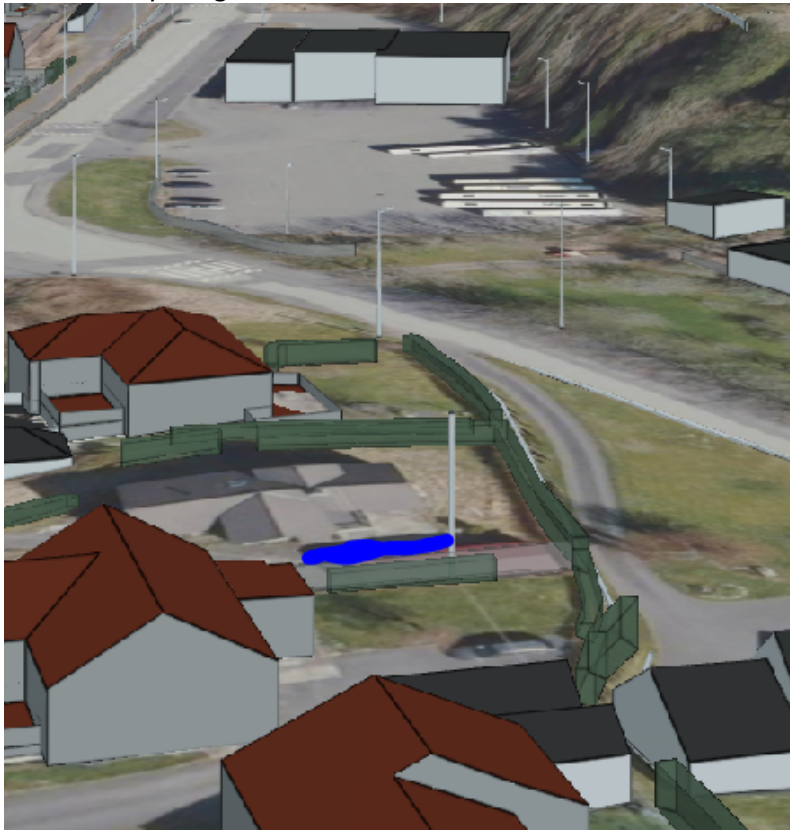
Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra ordlyden «garasje» er at utbyggingstomten kan få et innelukket areal som kan benyttes til sikker lagring av bil, sykkel og annet utstyr i forhold til tyveri. En garasje vil samtidig gi bedre beskyttelse mot vær og vind. En carport vil på den andre siden kunne ha en fleksibel funksjon i forhold til uteopphold, der den kan benyttes som et overbygd uteareal i sommerhalvåret. Sistnevnte forhold kan spesielt vektlegges som en fordel på høyt utnyttede tomter.

Spørsmål om generell endring av garasjebestemmelsen er tidligere fremmet og avvist av utvalget som en reguleringsendring etter forenklet prosess. Foreliggende søknad om dispensasjon inkluderer kun endring av den ene carporten til garasje, og er følgelig en moderering av søknaden som utvalget allerede har avvist.

Endringen vurderes ikke å ha noen vesentlig betydning for sollysinnfall på noen naboeiendommer, men veggflate har noe betydning for utsiktsforhold fra eiendommene til naboer i Granli 4 og 6. Veggflate mot

Det skal likevel bemerkes at en carport kan ha to kledte vegger, og at endring til carport ikke behøver å ha noen betydning for naboers utsiktsforhold.



Administrasjonens generelle vurdering er at naboeiendommer ikke vurderes å bli påført vesentlige ulemper ved å kle veggene på den aktuelle carporten og justere plasseringen av denne som angitt i søknaden.

Det er generelt en stor fordel for alle boligeiendommer å ha en sikker lagringsplass for biler og andre eiendeler.

Den aktuelle eiendommen har en tillatt utnyttelsesgrad på maks 30% BYA som ikke er spesielt høyt i tettbygde strøk og nye boligfelt spesielt. Tomten har relativt sett gode utearealer, og det vurderes ikke et særskilt behov for å opprettholde bifunksjon som takoverbygg i dette tilfellet.

Dispensasjon fra regler om avstand til nabogrense:

Søkt garasje er ikke frittliggende siden det er et takoverbygg mellom garasjen og boligbygget. Som frittliggende bygning vil garasjen ikke kreve dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i PBL. Saken dreier seg følgelig dels om det skal aksepteres å tillate et takoverbygg mellom garasjen og boligbygg på eiendommen.

De hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen om byggeavstand til nabogrense er blant annet brannvern hensyn (brannspredning). Samtidig har hensyn bak bestemmelsen vært å sikre nok lys og luft mellom bygg ut fra bokvalitet og helsemessige hensyn. Naboers kvaliteter i form av utsikts og innsiktsforhold er videre en del av hensynene bak bestemmelsen.

Årsaken til at foreliggende løsning er å regne som en dispensasjon fra avstandsbestemmelsen er som nevnt løsning med takoverbygg som forbinder garasjen med boligen. Garasjen er av denne grunn ikke å regne som frittliggende. Administrasjonen ser ikke at det aktuelle takoverbygget vil påføre naboer noen

vesentlig ulemper. Administrasjonen ser heller ikke at naboer blir påført vesentlige ulemper som følge av tap av utsikt ved endret løsning. Brannvern hensyn må oppfylles på tiltakshavers eiendom fullt ut.

Foreliggende endringssøknad innebærer at godkjent løsning med saltak er fjernet og erstattet med en flatt tak løsning. Etablert takterrasse er ikke vist på tegningene og forutsettes fjernet. Administrasjonen ser ingen god grunn til å endre takløsning fra saltak til flatt tak. En garasje med saltaksform vurderes å harmonere bedre med boligbebyggelse på tomten. Det foreslås vilkår om at garasje skal etableres med saltak.

Om hensyn i lovens formål:

Loven skal legge opp til en langsiktig og bærekraft utvikling hvor naboer, sektormyndigheter og interesserorganisasjoner bør/skal medvirke. Siden tiltak innebærer mindre bygningsmessige endringer finner vi at avviket ikke berører interesserorganisasjoner eller sektormyndigheter slik at demokratihensynet, samordningshensynet mv. blir vesentlig tilsidesatt.

Gode bo og uteoppholdsarealer for barn, unge og voksne er ivaretatt på tomten.
Bærekraft er ivaretatt.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller tilgjengelighet. Videre berører ikke saken offentlig adkomst til fylkesveg eller andre regionale eller nasjonale interesser som ikke alt er avklart i plan. Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Fordelen ved å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsen ved å akseptere garasjen med tilknyttet takoverbygg vil være praktiske hensyn knyttet til bruk av garasjen for tiltakshaver. Takoverbygget vil innebære at beboere kan komme seg tørrskodd fra boligen uavhengig av vær. Fordelen her er personlig, men det er generelt en fordel for kommunen at kommunens innbyggere har boløsninger som den enkelte opplever som komfortabelt og praktisk. Ulempen ved tiltaket er for naboer at eiendommen fremstår som noe mer bebygget.

Etter en samlet vurdering vurderes fordelene ved å gi dispensasjon fra ordlyden «carport» i planen og byggeavstand til nabogrense, å være «klart større» enn ulempene og det gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Når lovens to kriterier for å gi dispensasjon vurderes å være tilstede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». Kommunen ser i dette tilfellet ingen spesielle grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

Informasjon

Gebyr

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

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av byggesøknad – endring	1.1.11	3176,-
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	7220,-
Totalt gebyr å betale		10376,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspiktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon 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. Innstallasjoner (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.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Utvalget gis på visse vilkår råd om å gi dispensasjon fra de forhold som det søkes dispensasjon fra og godkjenner endringssøknaden på visse vilkår.