

Søknad om endring av gitt tillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2024 00377

Prosjektnavn: Tomannsbolig Granli 4

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1	132	0	0
Bygningsnr	Bolignr		
Kommune	FARSUND		
Adresse	Granli 4, 4550 Farsund		

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

- Endring av tiltak som krever søknad om dispensasjon
- Endring av tiltak som medfører endring av areal
- Endring av tiltak som medfører endring av plassering
- Endring av tiltak som medfører endring av formål
- Endring av tiltak som medfører endring av bruk

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV ENDRINGEN:

- Søker om endring av gitt tillatelse (opprinnelig godkjente tegninger og byggesøknad) for:
- Endring fra carport til garasje, for det som opprinnelig var tegnet som en frittstående carport mot sør-vest.
 - Oppføring av halvtak mellom garasjen og boligbygget
 - Oppføring av 2,5 meter levegg for platting mot nord
 - Oppføring av balkong mot tun i vest

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.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Tiltakstype: Riving av hele bygg

ANSVARLIG SØKER

Navn: G-TAKK AS

Kontaktperson: Karoline Tønnessen

Telefon: 47668681

Mobiltelefon: 40469594

E-postadresse: post@g-takk.no

Adresse: Vollmonaveien 38, 4550 FARSUND

Organisasjonsnummer: 826091312

TILTAKSHAVER

Navn: ROY GÅSELAND AS

Kontaktperson: Roy Gåseland

Telefon: 90132849

Mobiltelefon: 90132849

E-postadresse: rgaaseland@gmail.com

Adresse: Bekkevik 91, 4550 FARSUND

Organisasjonsnummer: 915742831

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Ja

Det er varslet via: Fellestjenester bygg

Hvor mange merknader foreligger? 5

Ansvarlig søkers vurdering av 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 utnytting.

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.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Søker om dispensasjon fra reguleringsplanens:

- § 4 for ordlyden "carport". Det søkes om å endre en carport til garasje.
- § 5 for krav om 15-25 grader takvinkel. Det søkes om flatt tak.

Begrunnelse

Hensynet bak ordlyden "carport" i § 4 om tillatt boligtype var å tillate carporter på BK1. 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.

Hensynet bak bestemmelsen om takvinkel er trolig å sørge for en helhetlig utforming i planområdet. På tomten tillates det carport i gjeldende bestemmelser for BK1. Det er ikke spesifisert krav om takvinkel for carporter. Den andre carporten på tomten har flatt tak. Hensynet bak bestemmelsen blir på bakgrunn av forholdene på tomten ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved at det gis dispensasjon er å gi en helhetlig utforming av tiltaket i tråd med dagens byggestil. Flatt tak på garasjen vil være visuelt i samsvar med den andre carportens utforming. Flatt tak kontra saltak gir i tillegg litt mindre skjerming for ettermiddag- og kveldssol for boenhetens uteområder. Garasjen er ellers mindre i størrelse og plassert lengre bort fra naboer enn den opprinnelige garasjen på tomten. Tette vegger kontra åpen konstruksjon gir mer skjerming for mulig innsyn mellom eiendommene. Det er ingen åpenbare ulemper ved endringen.

Det konkluderes med at hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra ikke tilsidesettes i vesentlig grad, og at det er en klart større overvekt av fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse

Søker om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 krav om 4 meters avstand fra byggverk til nabogrense. Det er ikke ønskelig å benytte den signerte avstandserklæringen som nabo ønsker å trekke tilbake, og det søkes derfor om dispensasjon for å plassere garasjen 2 meter fra nabogrensen til gårds- og bruksnummer 1/134.

Begrunnelse

Hensynet bak bestemmelsen er eventuelle brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Her er brannvern hensyn ivare tatt slik at tiltaket ikke gir begrensninger på naboeiendom. Det er tilstrekkelig med lys, luft og avstand mellom all bebyggelse. Det har også tidligere stått en større garasje 1 meter fra grensen - ny garasje er plassert lengre bort fra grensen enn denne.

Fordelene er samme som nevnt overfor. Å gi en helhetlig utforming av tiltaket i tråd med dagens byggestil. Flatt tak på garasjen vil være visuelt i samsvar med den andre carportens utforming. Flatt tak kontra saltak gir i tillegg litt mindre skjerming for ettermiddag- og kveldssol for boenhetens uteområder. Garasjen er ellers mindre i størrelse og plassert lengre bort fra naboer enn den opprinnelige garasjen på tomte. Tette vegger kontra åpen konstruksjon gir mer skjerming for mulig innsyn mellom eiendommene. Det er ingen åpenbare ulemper ved endringen.

Det konkluderes med at hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke tilsidesettes i vesentlig grad, og at det er en klart større overvekt av fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon.

Næringsgruppe:	X	Bolig
Bygningstype:	136	Andre småhus med 3 boliger eller flere
Formål:		Bolig

PLANSTATUS

Type Plan	Reguleringsplan	
Navn på plan	Sunde I - omregulering, plan-ID 01301	
Reguleringsformål	Boliger	
Andre relevante krav		
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)	
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	30	%

Arealdisponering

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	962	m²
--------------------------	-----	----

-	Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0	m ²
=	Beregnet tomteareal	962	m ²

BEBYGGELSEN

	Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	288,6	m ²
	Areal eksisterende bebyggelse	208	m ²
-	Areal som skal rives	208	m ²
+	Areal ny bebyggelse	243,5	m ²
+	Parkeringsareal	28	m ²
=	Sum areal	271,5	m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	28,22	%
----------------------------	-------	---

PLASSERING AV TILTAKET

Er høyspent i konflikt med tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

KRAV TIL BYGGEGRUNN

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK §7-2)	Nei
Skred (TEK §7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurensset grunn eller kvikkleire):	Nei

GENERELLE VILKÅR

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?	Nei
--	-----

SIGNERT AV

KAROLINE TØNNESEN på vegne av G-TAKK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

04 Terrengsnitt.pdf

01 Plan 1.etg.pdf

02 Plan 2.etg.pdf

03 Snitt A-A.pdf

05 Fasader.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-1-20250214-0929.pdf

Vedlegg1-til-nabomerknad-ANNE-KRISTIN-THISLAND-svar på nabovarsel mottatt 14022025.pdf

06 Fasader.pdf

Vedlegg1-til-nabomerknad-UNNI-BRIT-BEKKELEND-svar pA?¥ nabovarsel mottatt 14022025.pdf

Merknad-til-nabovarsel-1-20250224-ANNE-KRISTIN-THISLAND.pdf

Nabovarsel-1-20250214-0929.pdf

Vedlegg1-til-nabomerknad-TOMMY-SLETTEBØ-Svar på nabovarsel Granli 4 .pdf

Merknad-til-nabovarsel-1-20250225-UNNI-BRIT-BEKKELEND.pdf

Merknad-til-nabovarsel-1-20250226-TOMMY-SLETTEBØ.pdf

F-1-132-INNM.sos

Vedlegg1-til-nabomerknad-THOR-ERIK-ABRAHAMSEN-svar på nabovarsel mottatt 14022025.pdf

F-1-132-INNM-koordinater.pdf

Merknad-til-nabovarsel-1-20250226-THOR-ERIK-ABRAHAMSEN.pdf

F-1-132-INNM-plott-fkb m pkt.pdf

Merknad-til-nabovarsel-1-20250228-JANNICKE-VENSETH.pdf

09 Situasjonsplan.pdf