

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Harry Tunheim

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
36	112	0	0
Kommune	FARSUND		
Adresse	Strandveien 8, 4563 Borhaug		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring
Endring av bygg - utvendig - Fasade

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Hytter, sommerhus og fritidsbygg

Formål: Fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn: Harry Tunheim

Telefon: 41503593

E-postadresse: Harry.Tunheim@bdo.no

Adresse: Flaten 1, 4630 KRISTIANSAND S

ANSVARLIG SØKER

Navn: G-TAKK AS

Telefon: 47668681

E-postadresse: post@g-takk.no

Adresse: Vollmonaveien 38, 4550 FARSUND

Organisasjonsnummer: 826091312

27.03.2025 10:44:49 AR672913892

Kontaktperson:

Navn: Karoline Tønnessen
Telefon: 40469594
E-postadresse: karoline@g-takk.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 2

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

I merknadene skriver naboer på 36/171 og 36/172 at de ikke ønsker å gi samtykke til plassering av tiltak nærmere nabogrensen enn 4 meter. Eksisterende bygg ligger i nabogrensen. Nye tiltak er ikke i nabogrense.

Det er signert avstandserklæring for de nye tiltakene (bruksendring, riving av deler av tak og utvidelse av terrasse) som ligger i grense mot naboer på 36/178 og 36/336. Ny takterrasse innfelt i saltak vil ligge ca 2,7 meter fra nabogrense mot 36/171 og 36/172. Ingen av tiltakene vil medføre endring eller begrensning for naboeiendommene som har kommet med merknad, og det er derfor søkt om dispensasjon fra avstandskravet i pbl 29-4.

FØLGEBREV**KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:**

Søker om:

- Bruksendring for deler av første etasje fra forretning til formål for fritidsbolig.
- Ny inngang fra vest med utvidet terrasse over.
- Riving av deler av tak for utvidelse av terrasse.
- Ny takterrasse mot sør ut fra hems.
- 2 nye vinduer mot vest.

REDEGJØRELSE:

Tiltakshaver har nabovarslet byggeplanene manuelt og fått samtykke fra samtlige naboer utenom 36/171 og 36/172. Ut i fra dialog fremkommer det at eierne av 36/171 og 36/172 ikke har noe i mot byggeplanene, men at de ikke ønsker å signere avstandserklæring uten at tiltakshaver signerer på samtykke for deres byggeplaner om tilbygg. Tiltakshaver ønsker ikke å signere på deres avstandserklæring ettersom byggeplanene medfører vesentlige begrensninger for hans eiendom. Det søkes om dispensasjon for plasseringen av ny takterrasse innfelt i saltak nærmere 4 meter fra 36/171 og 36/172 (ca 2,7 meter fra grense).

Det er sendt nytt nabovarsel for denne søknaden inkl. dispensasjonssøknad.

Tiltaket medfører ingen endring i areal, evnt 1,5 m2-BRA reduksjon på grunn av mindre bruksareal i 3 etasje som følge av ny takterrasse innfelt i saltak.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Søker om dispensasjon fra plankravet samt arealformål "Turist- og fritidsformål".

Det er allerede gitt dispensasjon fra disse tidligere, men søkes på nytt for å gjelde utvidet tiltak og bruksendring.

Begrunnelse

Hensynet bak formål turistanlegg i kommunale planer er primært å tilrettelegge for næringsvirksomhet som kan generere arbeidsplasser i kommunen. Her er det ingen arealer som er godkjent til turistformål, kun endring fra forretning til formål fritidsbolig. Hensynet bak formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er å legge til rette for en mer sikker adkomst for fritidsboligen, med ny inngang som vil brukes istedenfor dagens inngang mot uoversiktlige trafikkforhold i Strandveien. Tiltaket legger også til rette for en mer effektiv arealbruk av eiendommen. Tiltaket gjelder areal som allerede er bebygd og medfører ingen begrensning for naboer. 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.

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. Tiltaket er nærmere enn 4 meter fra nabogrensene til gårds- og bruksnummer 36/171 og 36/171, og det er ikke signert avstandserklæring.

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. Tiltaket gjelder ingen ny bebyggelse, og hensynet bak bestemmelsen blir dermed ikke tilsidesatt. Brannvern hensyn er ivaretatt.

Fordelene er å legge til rette for en mer sikker adkomst for fritidsboligen, med ny inngang som vil brukes istedenfor dagens inngang mot uoversiktlige trafikkforhold i Strandveien. Tiltaket legger også til rette for en mer effektiv arealbruk av eiendommen. Tiltaket gjelder areal som allerede er bebygd og medfører ingen begrensning for naboer. 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.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028 - 90600
Reguleringsformål	Fritids- og turistformål
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

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 forurenset grunn eller kvikkleire):

VANNFORSYNING

Tilknytning Tiltaket berører ikke nye vanninstallasjoner

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☒ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

KAROLINE TØNNESSEN på vegne av G-TAKK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

52-24 Situasjonsplan.pdf
23-22-BM Harry Tunheim Fasader 3 og 4.pdf
23-22-BM Harry Tunheim Fasader 1 og 2.pdf
23-22-BM Harry Tunheim Illustrasjon.pdf
23-22-BM Harry Tunheim Plan 3.pdf
23-22-BM Harry Tunheim Plan 1.pdf
23-22-BM Harry Tunheim Plan 2.pdf
23-22-BM Harry Tunheim Snitt.pdf
20240530_150223.jpg
google 4.jpg
20240530_150248.jpg
Kvittering-for-nabovarsel-1-20250310-1300.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_G-TAKK AS.pdf
Nabovarsel-1-20250310-1300.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20250322-TOMMY-BREKNE.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20250322-ODD-MARVIN-BREKNE.pdf