



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00370-3
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	09.12.2025

Saksframlegg

Søknad om rammetillatelse for bolig med garasje - 23/81, Hanangermona

Kommunedirektørens innstilling:

Rammetillatelse for bolig med garasje på eiendommen 23/81, Hanangermona godkjennes på følgende vilkår:

- Boligen skal kun ha en boenhet. Det tillates ikke leilighet eller utleiedel med kjøkkenfunksjon.
- Boligen skal ha en avstand til nabogrense på 4 m. Alternativt kan det foretas makebytte av tomt slik at boligen får en avstand til nabogrense på minst 4 m.
- Før igangsettingstillatelse kan gis skal det fremlegges oppdaterte tegninger og situasjonsplan

Hjemmel for vedtaket er PBL § 19-2 og §20-2

Vedlegg

Søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig med garasje - 23/81, Hanangermona

Situasjonsplan 15.09.25

Fasader sør og øst 15.09.25

Fasader nord og vest 15.09.25

07 Illustrasjon 15.09.25

08 Illustrasjon 15.09.25

06 Illustrasjon 15.09.25

09 Illustrasjon 15.09.25

Plan 2.etg 15.09.25

Plan 1.etg 15.09.25
Snitt 15.09.25

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder rammetillatelse for oppføring av boligbygg med garasje på tomt som nylig er godkjent fra delt av utvalg for teknisk. Tomta ligger omkranset av dyrka mark. Boligen søkes plassert 1 m fra nabogrense i vest og 2 m fra nabogrense i øst. Det foreligger erklæring om byggeavstand fra eier av naboeiendom. Boligen er vist med en leilighet over garasje.

Garasje med høy himling (ca 4,9 m) er opplyst å være tiltenkt verksted.

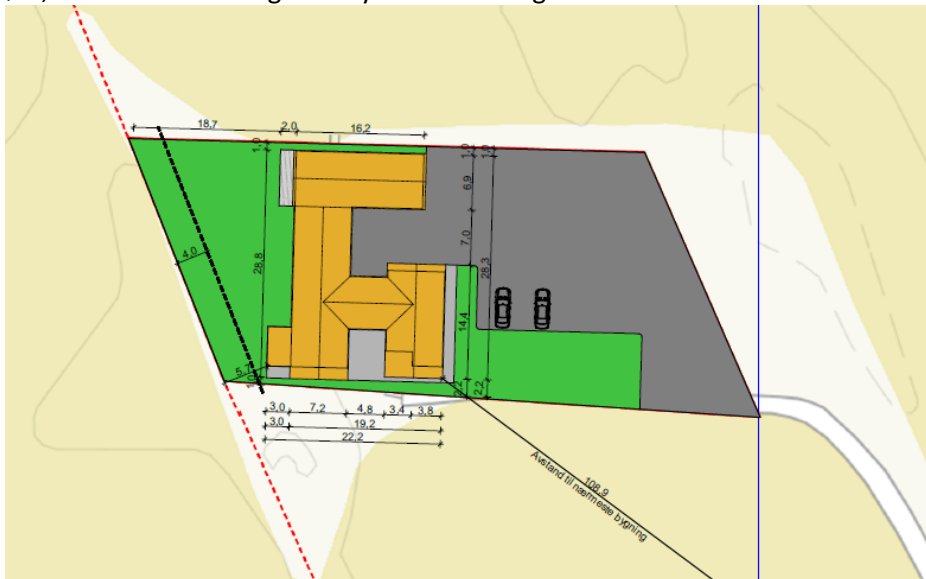
Det foreslås vilkår om av boligen kun skal inneholde *en* bruksenhet og avstand til nabogrenser skal være minst 4 m.

Bakgrunn

Utvalg for teknisk godkjente i møte 17.06.25 fradeling av en tomt på 2,1 daa fra eiendommen gnr 23 bnr 37. Størrelsen på 2,1 daa var i tråd med tomtestørrelsen det ble søkt om.

Foreliggende søknad gjelder rammetillatelse for oppføring av boligbygg på den fradelte tomten som er betegnet som gnr 23 bnr 81, Hanangermona. Bebyggelsen har et bebygd areal på 436 m² og et bruksareal på 446 m² inkludert overbygd areal og hagestue.

Bygningen skal i hovedsak oppføres i *en* etasje, men det er vist en 2.etg i deler av bygningens vinkel mot øst, hvor arealet i 2.etg er utnyttet til en leilighet.





Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til landbruks- natur og friluftsområde i kommunedelplanen hvor det er byggeforbud med unntak for stedbunden næring. Det er gjennom nylig godkjent fradelingstillatelse til formål bolig, avklaret at tomten kan utnyttes til slik formål. Plassering og utforming av boligen vil kreve ny dispensasjon fra byggeforbudet. Det anses med fradeling å være avklaret at tomten kan bebygges med bolig. Utnyttelse av tomten til to boliger anses likevel ikke avklaret gjennom delingstillatelsen.

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er sendt nabovarsel. Det er ikke registret merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Det er gitt utvidet avkjøringstillatelse.

Vann- og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det vil påløpe tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift.

Bortledning av overvann skal være sikret.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er ikke forelagt offentlige instanser for uttalelse. Kopi av vedtak i saken sendes Statsforvalteren i Agder.

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 byggteknisk 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.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Formålet med arealformål LNFR er å sørge for områder til nytte for landbruksproduksjon, herunder jordbruk skogbruk og reindrift, og/eller sikre naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt ettersom tiltaket gjelder et område som ikke nyttes til landbruksproduksjon, og med hensyn til at landbruksmyndighetene har gitt tillatelse til fradeling av boligtomten med sikte på oppføring av boligbebyggelse tidligere i år i sak 13/25. Tiltaket medfører ingen vesentlige endringer med hensyn til natur eller friluftsliv.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er å legge til rette for en ny bolig som tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet, og med enkle grep livsløpsstandard. Tiltakets plassering gjelder en nylig fradelt boligtomt der forholdene knyttet til landbruk er vurdert og godkjent av landbruksmyndighetene og teknisk utvalg. Aktuell vegmyndighet har gitt dispensasjon til utvidet bruk av avkjørsel til fylkesveg.

Ulempen er at tiltaket er i et uregulert LNF-område der ikke alle interesser er vurdert i detalj, og at det er fulldyrket mark rundt eiendommen. Disse forholdene er som nevnt allerede vurdert både politisk og ved søk i Naturbase og kommunens temakart uten vesentlige funn, utover plassering i lokalt prioritert kulturmiljø og noen enkeltregistreringer av nær trua arter i nærområdet.

Interessene er i stor grad vurdert for denne eiendommen, og det er ikke funnet konkrete ulemper ved å gi en dispensasjon fra arealformålet. Samlet sett gir tiltaket en klar overvekt av fordeler, slik at en dispensasjon bør kunne gis.

Vurdering av dispensasjon:

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.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene byggeforbudet i LNF områdene skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

De store dyrka mark områdene på Lista er innmark hvor det ikke er åpent for allmenn ferdsel i sommerhalvåret etter friluftsløven. I disse områdene er det følgelig primært landbruks- og landskapshensyn, inkludert kulturlandskapshensyn som er hensyn bak LNF formålet.

Det er ikke bestående bebyggelse i nærheten som har betydning i forhold til utforming av ny bebyggelse. Administrasjonen har ikke merknader til utforming av boligen.

Boligen er gitt en ganske langstrakt utforming og er plassert nær nabogrense. En slik plassering som omsøkt har praktiske negative konsekvenser i forhold til drift av de nærliggende dyrka mark områdene. Administrasjonen vil her måtte fraråde at boligen plasseres så lite som 1 m fra nabogrense. Avstand til nabogrense bør uansett normalt være så stor at vedlikehold kan skje på egen grunn. Boligen bør ha en plassering i tråd med lovens hovedregel på 4 m fra nabogrense. Alternativt bør heller avgrensning på tomten justeres slik at bebyggelsen får minst 4 m avstand til grensen. Tomten kan eventuelt avkortes noe i østre del.

Generelt er det fornuftig at det gis en høy utnyttelse (også i antall enheter) når dyrket mark tas i bruk til utbygging. I dette tilfellet tomten etablert i område med bygningsrester etter et tidligere gårdstun. Tomten ligger omkranset av dyrket mark områder. Administrasjonen vil måtte fraråde etablering av flere boenheter her, da et økt antall boenheter vurderes å øke konfliktnivået med drift av landbruksarealene.

Med foreslåtte vilkår vurderes de hensyn som ligger til grunn for LNF formålet ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Gitt at tomten allerede er godkjent utnyttet til bolig formål vurderes fordelene ved å gi dispensasjon for et boligbygg å være klart større enn ulempene.

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 rammesøknad (gebyr for <i>en</i> boenhet)	1.1	14441,-

Tillegg for areal over 300 m ²	1.1	3914,-
Behandling av dispensasjonssøknad		0,-
Totalt gebyr å betale		18355,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Ferdigstillelse

Søknadspliktige 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. 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 vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon