

# Søknad om rammetillatelse

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



**Prosjektnavn:** Listerveien 30 - påbygg, fasadeendring og brygge

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1	442	0	0
<b>Kommune</b>	FARSUND		
<b>Adresse</b>	Listerveien 30, 4550 FARSUND		

### TILTAKETS ART OG BRUK

<b>Tiltakstype:</b>	Bruksendring
	Endring av bygg - utvendig - Fasade
	Endring av bygg - utvendig - Påbygg
<b>Næringsgruppe:</b>	X Bolig
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Formål:</b>	Bolig

### TILTAKSHAVER

<b>Navn:</b>	Kjetil Nordvik
<b>Telefon:</b>	91334441
<b>E-postadresse:</b>	knordvik53@gmail.com
<b>Adresse:</b>	Listerveien 45, 4550 FARSUND

### ANSVARLIG SØKER

<b>Navn:</b>	G-TAKK AS
<b>Telefon:</b>	47668681
<b>E-postadresse:</b>	post@g-takk.no
<b>Adresse:</b>	Vollmonaveien 38, 4550 FARSUND

27.02.2026 10:34:57 AR725497654

**Organisasjonsnummer:** 826091312  
**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?** Nei

## FØLGEBREV

### KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Eksisterende bygning påbygges med en halv etasje på østlig fløy og én etasje på vestlig fløy. (Ny) 2 etasje tas i bruk til boligformål, og mindre del av bod i 1 etasje bruksendres til entre for boligen. Deler av eksisterende fasade på den østlige fløyen endres med ny kledning og innsetting av vinduer. Det søkes også om oppføring av brygge.

### REDEGJØRELSE:

Tiltakshaver er også grunneier av 1/900, og vil enten sammenslå denne eiendommen med 1/442 eller tinglyse rettigheter for bruk og parkering for 1/442.

Utbyggingen endrer ingen avstand til nabobebyggelse og anses som i tråd med eksisterende utbyggingsmønster. Det tilsier også at avstandskrav i plan- og bygningslovens § 29-4 (tidl. § 70) ikke gjelder, ref. planbestemmelse 2.2 ang. avstand til nabobebyggelse/tomtegrense.

Kjelleren inneholder noe uegnet bruksareal som er medregnet i arealoppgaven, men er for det meste ikke utgravd. Gjennomsnittlig høyde for kjeller synlig over planert terreng er mindre enn 1,5 meter og det vurderes at kjelleren i sin helhet ikke bør regnes med i etasjeantall.

### Brygge:

Det planlegges ekstra fundamentering og konstruktiv forsterkning av bygget mot sjøside for å sikre tilstrekkelig stabilitet og motstand mot bølgepåvirkning og erosjon.

Det etableres bølgebryter/avskjerming mot sjø. Dagens situasjon medfører at bølger slår direkte mot bygningskonstruksjonen, noe som gir både mekanisk belastning og betydelige støy- og vibrasjonsulemper.

Det gjennomføres tiltak for å hindre inntrenging av sjøvann i kjeller. Ved høyvann/flo oppstår det i dag oversvømmelse. Det planlegges derfor oppstøping av vegg/konstruksjon i inntil ca. 2 meters høyde i vanntett betong for å sikre bygget mot vanninntrengning. Dersom det stilles krav om naturstein av hensyn til estetikk eller reguleringsbestemmelser, vil konstruksjonen kles med naturstein etter oppstøping.

## FORHÅNSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

# SØKNAD OM DISPENSASJON

## Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

### Beskrivelse

Søker dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §4. om utnyttelsesgrad. Tillatt utnyttelse er TU=100% og påbygget medfører en total utnyttelse på 102% inkludert areal til parkering. Uten parkering tilsvarer bruksarealet 86% utnyttelse.

### Begrunnelse

Hensynet bak en bestemmelse om utnyttelsesgrad er ofte å sikre at det blir tilstrekkelig med uteoppholdsarealer på eiendommen, samt at eiendommene i området skal være forholdsvis likt utnyttet. For dette tiltaket endres ikke bebygd areal, kun bruksareal som øker med 138 m<sup>2</sup> som følge av påbygg.

Dispensasjon vurderes som forsvarlig da hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket skjer innenfor eksisterende bygningsstruktur og fotavtrykk, og innebærer i hovedsak en vertikal utvidelse fremfor økt bebygd areal på bakken. Prosjektet bidrar til bedre arealutnyttelse innenfor en allerede utbygd eiendom og er i tråd med overordnede føringer om fortetting i sentrumsnære strøk.

Påbygget er tilpasset eksisterende bygningsvolum og omkringliggende bebyggelse med hensyn til høyde, skala og uttrykk. Endringene vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for naboer når det gjelder solforhold, utsyn eller innsyn. Oppgradering av fasader og etablering av nye boliger vil samtidig bidra til kvalitetsheving av bebyggelsen og et mer aktivt bomiljø i området. Ulempen er at det kreves dispensasjon. Det er derimot ingen andre åpenbare ulemper ved å gi en dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad.

Fordelene ved tiltaket anses å være klart større enn ulempene. Dispensasjon vil legge til rette for hensiktsmessig gjenbruk og videreutvikling av eksisterende bygningsmasse, styrke boligtilbudet og bidra til en bærekraftig arealutvikling.

På bakgrunn av ovenstående vurderes vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 som oppfylt.

## Arealdisponering

### PLANSTATUS MV.

#### Gjeldende plan:

<b>Type Plan</b>	Reguleringsplan
<b>Navn på plan</b>	Vestersiden - 04901
<b>Reguleringsformål</b>	Bolig/Forretning
<b>Beregningsregel angitt i gjeldende plan</b>	Annet i prosent (%annet)
<b>Grad av utnytting iht. gjeldende plan</b>	100 %

#### TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom 210 m<sup>2</sup>

- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m <sup>2</sup>
+ Areal som skal legges til	218 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	428 m <sup>2</sup>

#### BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	428 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	228 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	138 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	72 m <sup>2</sup>
<b>= Sum areal</b>	<b>438 m<sup>2</sup></b>

#### GRAD AV UTNYTTING

**Beregnet grad av utnyttning** 102,34 %

#### PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av 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)** Ja

Sikkerhetsklasse F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)

**Skred (TEK § 7-3)** Nei

**Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):** Nei

#### VANNFORSYNING

**Tilknytning** Offentlig vannverk

**Krysser vanntilførsel annens grunn?** Nei

#### AVLØP

**Tilknytning** Offentlig avløpsanlegg

# Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

## 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 TØNNESEN på vegne av G-TAKK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

Situasjonsplan 250 2.pdf

30-24-3 skisse Fasade nord og vest.pdf

30-24-3 skisse Fasade sør og øst.pdf

30-24-3 skisse 1-etg.pdf

30-24-3 skisse 2-etg.pdf

30-24-3 Snitt.pdf

Redegjørelse flomfare.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-1-20260206-1352.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO\_G-TAKK AS.pdf

Nabovarsel-1-20260206-1352.pdf