



Breas TT As  
Svegeskogen 13 A  
4400 FLEKKEFJORD

|            |                 |                 |            |
|------------|-----------------|-----------------|------------|
| Deres ref. | Vår ref.        | Saksbehandler   | Dato       |
|            | BYGG-23/00004-9 | Hillbjørg Tveit | 07.06.2023 |

## Tillatelse til riving/gjenoppføring av våningshus - 28/17 - Østhasselstrand 30

### Vedtak

Søknad om riving av eldre våningshus og garasje og samt oppføring av nytt våningshus og garasje på eiendommen gnr 28, bnr 17, Østhasselstrand 30, godkjennes på følgende vilkår:

1. Før ferdigattest kan gis må det eksisterende bolighuset, bygningsnr 168788975, være revet.
2. Plassering av bygget skal være slik situasjonsplanen datert 11.04.2023 viser.

### Saksdokumenter

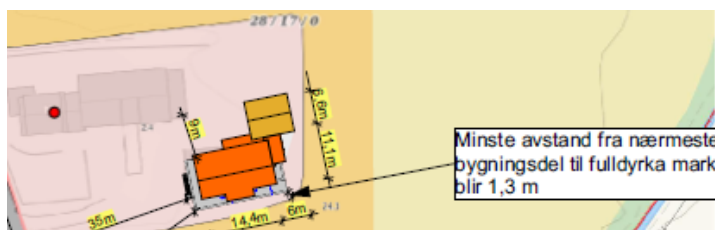
Søknad om tillatelse datert 29.12.2022 og 11.03.2023  
Gjennomføringsplan, versjon 3, datert 05.06.2023  
Uttalelse fra jordbrukssjefen, mail sendt 05.01.2023  
Situasjonsplan datert 11.04.2023, tegninger datert 04.11.2022  
Miljøsaneringsrapport datert 26.05.2023

### Bakgrunn

Søknaden gjelder riving av garasje samt oppføring av nytt våningshus på gnr 28, bnr 17, Østhasselstrand 30.

Den eldre boligen (bygn.nr 168788975) som skal rives har et BYA på m<sup>2</sup> og et BRA på m<sup>2</sup>, mens garasjen (bygn.nr 168788991) som skal rives har et BYA på 48,6m<sup>2</sup> og et BRA på 44,5m<sup>2</sup>.

Det nye våningshuset skal oppføres i 2 etasjer og vil få et BYA på 223,6m<sup>2</sup> og et BRA på 236,6m<sup>2</sup>, mens nye garasjen skal oppføres i 2 etasjer med et BYA på 48,6m<sup>2</sup> og et BRA på 87,7m<sup>2</sup>.



**Arealplanstatus:**

Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommunedelplanen for Farsund-Lista, ikraft fra 08.03.2018. Søkningen ble oversendt Landbruksetaten for vurdering om tiltaket kan ansees som nødvendig for stedbunden næring. Jordbrukssjefen har kommet med følgende uttalelse i mail sendt 05.01.2023:

Eiendommen på 28/17 er en liten landbrukseiendom på totalt 49,3 daa.

Det er 24,4 daa fulldyrka mark på eiendommen og jorda ligger samlet på bebygd hovedteig på Årvoll.

Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplan i et intensivt drevet jordbruksområde.

**Det frarådes å etablere nye boenheter i dette viktige jordbruksområdet:**

1. Enhet for landbruk frarår tillatelse til bygging av ny bolig på eiendommen med mindre det stilles vilkår om at det gamle huset må rives og en fastsatt frist.
2. Det vurderes uheldig at langvegg i front på planlagt bolig, mot sør, er plassert helt inntil markslagsgrense mot fulldyrka mark.  
Dette vil medføre at fulldyrka mark nær boligen blir nedbygd/tatt i bruk til annet formål enn jordbruksproduksjon.  
Omdisponering av fulldyrka mark til annet formål frarådes med begrunnelse at jordvern er en nasjonal interesse.  
Jorda på eiendommen er jordsmonnsskartlagt av NIBIO i 2017 med jordkvalitetsklasse God jordkvalitet.
3. Dersom søker river det gamle huset og får tillatelse til bygging av ny bolig bør garasje plasseres der eksisterende bolighus står i dag og nybygget plasseres lenger nord, minimum 3 m fra markslagsgrense for fulldyrka mark.

Tiltaket vurderes å være i tråd med plan såfremt den nye boligen plasseres i henhold til situasjonsplanen datert 11.04.2023 og det stilles vilkår om riving av det gamle huset før ferdigattest kan gis.

**Naboforhold og andres kommentarer:**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registrert merknader i saken.

**Vei, adkomst og parkeringsløsning:**

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Parkeringsløsning på vedlagt situasjonsplan skal tilfredsstille pbl. § 28-7.

Frisiktsoner skal spesielt ivaretas, og det er viktig at de krav som er hjemlet i vegloven blir ivaretatt.

**Vann- og avløp:**

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det informeres om at det vil/kan 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.

**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.

**Kulturminner:**

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Enhetsleder for teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i medhold av gjeldende delegasjonsreglement avgjort saken den 07.06.2023.

**Informasjon****Gebyr**

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

| Beskrivelse                                                | Pkt. | Beløp              |
|------------------------------------------------------------|------|--------------------|
| Behandling av byggesøknad – Totalt BRA 324,3m <sup>2</sup> | 1.1  | kr 13 732,-        |
| <b>Totalt gebyr å betale</b>                               |      | <b>kr 13 732,-</b> |

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

**Ferdigstillelse**

Søknadsppliktige 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 grunnlagt. 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.

Med hilsen

Hillbjørg Tveit  
Avdelingsingeniør

Jan Hornung  
Enhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
Larry Roger Gabrielsen