

Søknad om tillatelse i ett trinn

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



Prosjektnavn: Skougaards gate 12 - uteområde, kvist, garasje og hagestue

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1	593	0	0

Kommune FARSUND

Adresse Skougaards gate 12, 4550 Farsund

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype:

- Endring av bygg - utvendig - Fasade
- Endring av bygg - utvendig - Påbygg
- Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2
- Riving av bygning under 70 m2

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 111 Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Edvard Lundegaard

Telefon: 95212467

E-postadresse: edvardlundegaard@yahoo.no

Adresse: Skougaards gate 14, 4550 FARSUND

ANSVARLIG SØKER

Navn: G-TAKK AS

Telefon: 47668681

E-postadresse: post@g-takk.no

Adresse: Vollmonaveien 38, 4550 FARSUND

11.04.2025 09:20:55 AR675989273

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 gjenboer? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 2

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Merknad Havnegaten 17: I nabovarselet skrev vi at trappen eventuelt kunne brukes av naboer ned til Havnegaten, derav kom merknaden. Denne kommentaren tas bort fra søknaden. Tiltaket omfatter ingen endring av bruksrett for trappen.

Alle arbeider prosjekteres, og sikkerhet med hensyn til terreng blir ivaretatt.

Merknad Havnegaten 15: Eneboligen i Skougaards gate 12 er den eneste som ikke ligger på gatenivå langs Skougaards gate. Terrenget er skrånende og dersom man skal oppføre bebyggelse og utnytte uteområdene så vil det bli en vesentlig høydeforskjell uansett. Ser man på nabohusene så er høydeforskjellen på eiendommene tilsvarende. Denne eiendommen har et behov for garasje og parkering på gatenivå for å forhindre uønsket gateparkering, og øvrige tiltak er med på å dempe det visuelle uttrykket av garasjen og parkeringsplassens mur.

Bygningsmiljøet i området er en god blanding av både gammel og nyere bebyggelse. Eneboligen renoveres med fokus på å bevare og/eller forsterke den gamle byggestilen, mens hagestua tar opp de nyere uttrykkene i området. Ellers er det planlagt med mest mulig natursteinsmur, men også støttemurer av betong der det kreves med hensyn til sikkerhet og tilgjengelig plass. Se vedlagt oversiktsbilde av bygningsmiljøet.

Overvannshåndtering for nye tiltak prosjekteres og utføres av ansvarlig foretak. Det etableres drenering med spredegrøfter for lokal infiltrering av overvann på egen tomt. Med hensyn til naboeiendommen i Havnegaten 15 vil betongmuren i grensa i tillegg hindre overvann, jord og steiner i å renne/rase ut på naboeiendommen ved kraftig nedbør og andre fremtidige vær- og klimautfordringer.

Konklusjon merknader: Tiltaket er i tråd med reguleringsplan, med unntak av byggeavstand mot vei og garasjens takvinkel som ønskes lavere for å ivareta omgivelsene. Det er generelt tatt hensyn til eksisterende bygningsmiljø, og tiltaket medfører en vesentlig forbedring av eiendommens tilstand og sikkerhetsmessige forhold.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Søker om følgende inkl. nødvendige terrengarbeider:

- Riving av de to eksisterende uthusene og oppføring av ny hagestue samt ny garasje med underliggende bod.
- Tilbygg til enebolig. Nytt vindfang i 1 etasje, og nytt kombinert vaskerom og teknisk rom under terreng i 1 etasje.
- Påbygg til enebolig. Ny kvist i 2 etasje.
- Utgraving og bruksendring av kjeller til oppholdsrom.
- Etablering av parkeringsplass, uteområde og en ny gjennomgående trappegang langs eiendomsgrensen i sør.
- Ny støttemur i betong som erstatnings for gammel steinmur mot nabogrense i øst, samt forsterkning av resterende eksisterende støttemurer mot øst.

REDEGJØRELSE:

Tiltakshaver har kjøpt denne eiendommen med et ønske om å sette den i stand og heve standarden. Han

ønsker å renovere eksisterende hus, men beholde den tradisjonelle stilen med tilhørende detaljer. Det skal blant annet ny kledning med stilriktig staffasje og nye ramsvinduer. Uteområdet vil gis et løft med nye oppholdssoner og ei ny hagestue, og det søkes om å etablere garasje- og parkeringsplass for eiendommen. Hagestua er plassert foran garasjens mur sett fra sjø, for å dempe det visuelle inntrykket av muren. Eksisterende støttemurer skal forsterkes, og det søkes om å erstatte gammel steinmur mot gbnr. 1/260 med en ny, forankret støttemur av betong som vil fungere som et sikringstiltak for stabilitet og fremtidige naturpåkjenninger. Støttemuren med nytt nivå omsøkes 1,15 meter høyere enn dagens for å ta opp noe av høydeforskjellen og dempe inntrykket av murene bak. Tiltakshaver ønsker også å etablere en ny gjennomgående trappegang.

Det er signert samtykke til plassering i grense fra gårds- og bruksnummer 1/505 og 1/591 for plassering av tiltak i grense. Ber om godkjenning av plassering for gjennomgående trapp, garasje, parkering og hagestue iht pbl 29-4 tredje ledd bokstav a. Signerte avstandserklæringer er vedlagt.

Det er ikke signert samtykke for ny støttemur i grense mot gårds- og bruksnummer 1/260, og det bes om godkjenning av mur i grense iht reguleringsbestemmelse § 2 punkt 2.2. Forstøtningsmurer i grense er del av et utbredt utbyggingsmønster i bolig gatene nær byen, særlig langs Skougaards gate og Varbakgaten. Mange av eiendommene i området er relativt små, og med skrånende terreng og en relativt stor tillatt utnyttingsgrad er forstøtningsmurer i grense nødvendig for å utnytte tomtene på en arealeffektiv og hensiktsmessig måte. Det er varslet dispensasjon fra avstandskravet, i tilfelle kommunen vurderer at det er nødvendig.

Nytt bruksareal som følge av tiltaket:

Kjeller: 29,4 m²-BRA (utgraving kjeller)

1 etasje: 27,2 m²-BRA (nytt vindfang og vaskerom/teknisk)

2 etasje: 85,6 m²-BRA (ny bod og hagestue)

Garasje: 44,7 m²-BRA

Totalt 186,9 m²-BRA.

25,7 m²-BRA rives (gammel bod og uthus)

SUM bruksareal for tiltaket: 161,2 m²-BRA.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse:

- §3 for krav om takvinkel mellom 35-45 grader. Takvinkel på garasje søkes til 22 grader.
- § 2 om byggegrense mot vei. Det er ikke angitt byggegrense mot vei for det aktuelle området, og da gjelder veglovens byggegrenser på det tidspunkt planen ble vedtatt - altså 12,5 meter fra senter vei. Garasje omsøkes ca 2,6 meter fra senter vei.

Det vurderes at forstøtningsmurer er i tråd med utbyggingsmønsteret i området og det bes om godkjenning av murer i grense iht § 2 punkt 2.2. Eiendommene i området er relativt små, med skrånende terreng og en relativt stor tillatt utnyttingsgrad. Forstøtningsmurer i grense er del av et utbredt utbyggingsmønster langs Skougaards gate og Varbakgaten. Det er i tillegg signert samtykke til plassering i grense fra gårds- og bruksnummer 1/505 og 1/591. Det er ikke signert samtykke fra gårds- og bruksnummer 1/260

I tilfelle kommunen vurderer utbyggingsmønsteret annerledes varsles det her også søknad om dispensasjon fra § 2 ang. avstand til tomtegrense, for plassering av forstøtningsmur i grense mot gbnr. 1/260.

Begrunnelse:

Hensynet bak bestemmelser om takvinkel er ofte å sørge for at ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse i samme byggeområde samt med hensyn til naboer og gjenboeres interesser. I dette tilfellet har bebyggelsen i samme husrekke lavere takvinkel. Takvinkelen for garasjen er satt til samme som garasjen på naboeiendommen i Skougaards gate 14, både for å passe inn blant den aktuelle husrekken og for å begrense mønehøyde for bakenforliggende bebyggelse. Bestemmelsen er sånn sett delvis innfridd ved at "takvinkel skal harmonere med eksisterende takvinkler som naturlig hører til samme byggeområde". Det er ingen åpenbare ulemper knyttet til redusert takvinkel. Hensynet bak bestemmelsen er ikke tilsidesatt, og fordeler ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Byggegrensen mot vei skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. I dette området er det et utbredt utbyggingsmønster for garasje, parkeringsplass og avkjørsler som avviker fra byggegrense mot vei og kommunale regler for avkjørsler. Skougaards gate er trang og dårlig egnet for gateparkering. Etablering av garasje og parkeringsplass på egen eiendom medfører en klar forbedring av alle de aktuelle hensynene. Ulempen er knyttet til at garasjen kommer ganske nærme veien, og at fri sikt er noe begrenset ift krav. Veien er derimot en svært lite trafikkert blindvei med kun 4-5 eiendommer som har avkjørsel lengre inn. Hensynene bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt og det er en klar overvekt av fordeler i forhold til ulemper.

Hensyn og formål bak avstandskravet er først og fremst branntekniske hensyn, men også for å sikre tilstrekkelig med luft og lys mellom byggverk, hvorav påvirkning av bokvaliteter på eiendommen og omkringliggende eiendommer i form av inn- og utsyn står sentralt. Her er det signert samtykke til plassering av tiltak i nabogrensen mot gbnr. 1/591 og 1/505, så en eventuell dispensasjon gjelder i utgangspunktet forhøyelse av forstøtningsmuren i grensen mot gbnr. 1/260. Muren grenser mot skråning/steinur på gbnr. 1/260. Forstøtningsmuren er i dag av stein og ønskes erstattet med en forankret støttemur i betong som et sikringstiltak for bedre stabilitet og sikkerhet mot fremtidige naturpåkjenninger.

En forstøtningsmur på 1 meter plassert 1 meter fra nabogrense er i utgangspunktet unntatt søknadsplikt, men det søkes altså om dispensasjon for å heller erstatte den gamle muren i grensen med en ny støttemur som er 1,15 meter høyere enn dagens. Å erstatte den gamle muren er hensiktsmessig for å sikre at verken muren eller terrenget raser ut på naboens eiendom. Forhøyelsen er hensiktsmessig for å:

- skape et bedre helhetlig arkitektonisk uttrykk
- redusere høyden og inntrykket av ny natursteinsmur bak
- etablere et mer funksjonelt og kvalitetsmessig godt uteareal som gir noe mindre inn- og utsyn til gbnr. 1/260.

Nabo på gbnr. 1/260 har en terrasse som ligger ca 14 meter unna nabogrensen, og som vil ligge ca 10,5 meter lavere i terrenget enn ny forhøyet mur og platå. Avstand og terreng/høydeforskjell sikrer tilstrekkelig med luft og lys. Forhøyet mur fører ikke til tap av sol. Det er allerede uteområder som kan gi innsyn mot naboens

uteområde/bolig, men forhøyningen vil føre til noe redusert innsyn pga økt høydeforskjell. Nabo har også et opparbeidet uteområde på andre siden av huset mot Havnegaten/sjøen. Det vurderes at ny forhøyet støttemur er til større fordel enn ulempe for nabo, med hensyn til både sikkerhet og inn- og utsyn.

Totalt sett er ikke hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra vesentlig tilsidesatt, og det er en klar overvekt av fordeler i forhold til ulemper ved å gi dispensasjon.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Farsund by - 04805
Reguleringsformål:	Boliger - B3

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent tomteutnyttelse (%TU)
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	50 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	569 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	569 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	284,5 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	97,4 m ²
- Areal som skal rives	25,7 m ²
+ Areal ny bebyggelse	186,9 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	258,6 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning	45,45 %
-----------------------------	---------

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)	Nei
------------------	-----

Skred (TEK § 7-3) Nei

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

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Ja

Veitype: Kommunal vei

Er tillatelse gitt for kommunal vei? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Finnes det avløpssystem for overvann? Ja

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:

001 Situasjonsplan.pdf
002 Situasjonsplan riving.pdf
06 Fasade Nord.pdf
08 Fasade Sør, Vest.pdf
07 Fasade Øst, Vest.pdf
10 Illustrasjon.pdf
11 Illustrasjon.pdf
13 Illustrasjon.pdf
14 Illustrasjon.pdf
12 Illustrasjon.pdf
01 Kjeller Bolig.pdf
03 Plan 2.etg.pdf
02 1.etg Bolig.pdf
04 Plan Garasje.pdf
09 Utenomhusplan.pdf
05 Snitt.pdf
15 Terrensnitt A.pdf
16 Terrensnitt B.pdf
20220930_095618.jpg
Kvittering-for-nabovarsel-1-20250321-1412.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_G-TAKK AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_FA BETONG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_TRATEC TEKNIKKEN AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_HANSEN BYGG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_LISTER OPPMÅLING AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_ØYVIND VÅGSVOLL.pdf
Nabovarsel-1-20250321-1412.pdf
Nabomerknad 2 Havnegaten 17.pdf
Nabomerknad Havnegaten 17.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20250331-SIVTEK-AS.pdf
Vedlegg nabomerknad Hg. 17, jordskifteretten.pdf