



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00039-24
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	18.11.2025 09:00

Saksframlegg

Riving av balkong, terrasse, lekehytte og oppføring av tilbygg på enebolig samt ombygging og terrengarbeider - 1/234/0/0, Gabriel Lunds gate 11 . klage

Kommunedirektørens innstilling:

- Pkt. 1 Teknisk utvalg opprettholder sitt vedtak i sak 74/25
- Pkt. 2 Klage fra Marianne Jensen og Peter Haaland datert 21.10.25 tas ikke til følge.
- Pkt. 3 Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for avgjørelse.

Vedlegg

Kommentarer til naboklage - vedtak i teknisk utvalg sak 74/25 samt oppdaterte illustrasjoner - 1/234, Gabriel Lunds gate 11

Illustrasjon 29.10.25

Klage på vedtak - Utvalg for teknisk saknr. 74/25 - Søknad om riving av eks. balkong, terrasse og lekehytte, oppføring av tilbygg til egen bolig samt ombygging og terrengarbeider 1/234, Gabriel Lunds gate 11

Saksutskrift - Tommy Alden. Søknad om riving av eks balkong, terrasse og lekehytte, oppføring av tilbygg til egen bolig samt ombygging og terrengarbeider 1/234, Gabriel Lunds gate 11

Saken kort fortalt

Utvalg for teknisk godkjente i møte 23.09.25 en søknad om dispensasjon med sikte på tilbygging terrengarbeider og fasadeendringer på bolig på 1/234, Gabriel Lundsgate 11. Det forelå til søknaden merknad fra nabo, og utvalget hadde på forhånd foretatt en befaring på stedet. Vedtaket er påklaget. Momenter i klagen er i hovedsak de samme forhold som ble fremlagt i merknad til søknad.

Saksutredning:

Teknisk utvalg godkjente i møte 23.09.25 som sak 75/25 en søknad om dispensasjon med sikte på oppføring av tilbygg til bolig, samt fasade og terrengarbeider tilknyttet bestående bolig i Gabriel Lundsgate 11.

Utvidelsen av boligen er i areal stort (186 m² BYA) men en god del av bruksarealet er under bakkenivå til bruk for bod og garasje. Utvidelsen innebærer også en utvidelse av hovedplan og flere nye terrasser samt fjerning av bestående murer mot vei med sikte på etablering av parkeringsareal.

Vedtaket i sak 75/25 er påklaget av Marianne Jensen og Peter Haaland i brev datert 21.10.25. I brevet heter det blant annet at:

Det kommer en terrasse på toppen av hele tilbyggets areal. Utbygger har sagt muntlig flere ganger at det skal settes opp et rekkverk på denne nye terrassen ut fra eksisterende bakre hushjørne slik at bruksarealet på terrassen kommer noe lengre vekk fra oss. Tegningene viser at dette gjerde settes opp helt på enden av terrassen mot nr. 9. Denne terrassen kommer på et nivå som er høyere enn vår veranda. I tillegg skal det fylles ut masse i samme høyde og bredde som nytt tilbygg/terrasse bakover på eiendommen. Dette medfører at det blir fullt innsyn til hele vårt uteområde (med unntak av inngangspartiet) fra terrasser/uteområde i nr.11. Det blir også ennå «bedre» innsyn i vår bolig enn det er i dag.

Den terrassen som kommer på husets fremside ved fjerning av hagen, vil også komme høyere enn dagens hage og bidra til mer innsyn på eiendommen til nr. 9.

Utforming det nye tilbygget med terrasser og terrassen foran huset tar lite/ikke hensyn til nærmeste naboer.

Stilen på tilbygget bryter etter vårt syn med den eksisterende bebyggelse i nabolaget på en måte som ikke gir området et løft, snarere tvert imot.

Det vi ønsker er at tilbygget i husets bakkant med terrasser utformes på en slik måte at innsynet til vår eiendom reduseres, og at utformingen passer bedre inn med gjeldene bebyggelse. Vi ønsker også at mer av hagen foran huset beholdes og at terrassen her fjernes.

Tiltakshaver har kommentert klagen i brev mottatt 30.10.25. I forhold til gjerd, uteområde og innsyn skriver tiltakshaver at:

Nabo påpeker at det er sakt muntlig at gjerde skal flyttes, vi legger ved oppdatert illustrasjon hvor gjerdet er flyttet inn til hushjørnet. Dette vil også gjøre at innsynet og følelsen av innsyn kan minimeres.

Utfyllingen av massene på baksiden vil etter vår vurdering gi økt oppholdstid på vannmengder og at det kan lages et kontrollert infiltreringssystem som «styrer» mestedelen av vannet ned i de nye massene til dreneringsrør rundt grunnmur og evt. til offentlig nett. Til merknaden om endret drenering mot deres eiendom/garasje, vil det bli brukt ansvarlig foretak for å utføre planlegging og gjennomføring av dette arbeidet.

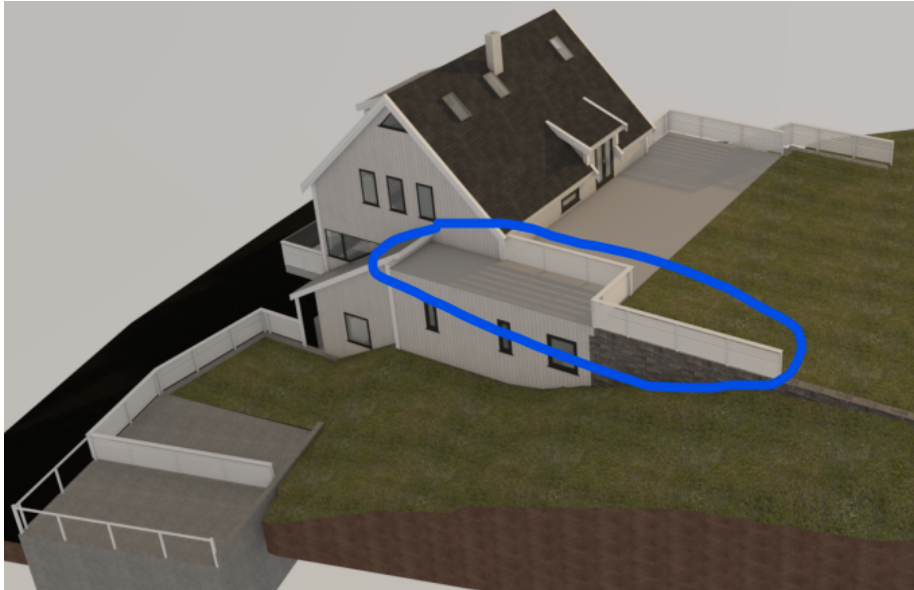
Fyllingen på baksiden av tilbygget vil også gi tiltaket en mer naturlig overgang til terrenget rundt, uten at den opplevde fasade økningen blir for stor. Dette vil også gjøre at tiltaket passer bedre inn i forhold til omkringliggende bebyggelse som naboen peker på.

Naboene påpeker terrassen på fremsiden at høyde og plassering vil kunne gi dem økt innsyn. Her er det også satt opp spilerekkverk for å redusere utsyn/innsyn fra den delen av terrassen som naturlig vil bli brukt til «uteoppholdsområder» i denne etasjen.

Tiltakshaver har vedlagt oppdaterte tegninger med endring av gjerde på terrassen mot vest.



3D Tegning fremlagt til TU møte 23.09.25



Justerte tegning 29.10.25 med markert område med endring

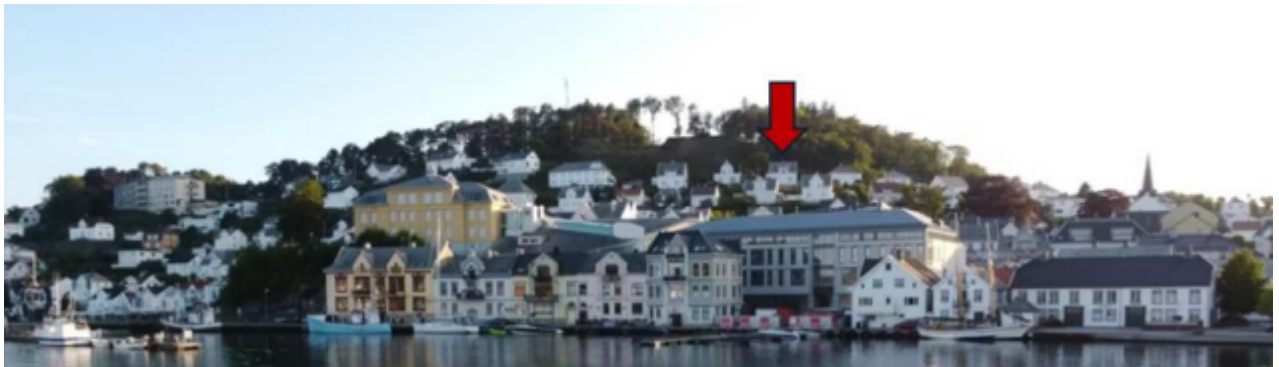
Nabo skriver videre i sin klage at:

Husets nåværende utforming med hagen som er foran huset er en del av det historiske bygningsmiljøet i området som vi mener er viktig å ivareta.

Fasadeendringen på eksisterende bolig er store og bryter fullstendig med den gamle stilen og oppleves heller ikke som et løft i nabolaget. Det passer ikke inn i den øvrige

bebyggelsen selv med de variasjoner som allerede finnes her. Gabriel Lunds gate 11, 13 og 15 er etter det vi vet de første husene som ble bygget i gaten, og de har selv etter senere ombygginger en enhetlig stil. Dette er et gammelt boligfelt der det har en verdi å beholde det opprinnelige uttrykket og vi mener dette må ivaretas ved ombygging i nr. 11.

Gabriel Lunds gate 11 er godt synlig i bybildet og fasadeendringer blir også tydelige.



Tiltakshaver skriver i sin merknad til klagen følgende om utforming:

Naboen mener at de fasadeendringer, tilbygg og terrengarbeider vil gjøre at huset ikke lengre passer inn i bygningsmiljøet. De viser også til at det er et variert bygningsmiljø i gaten, men at det etter deres vurdering fremdeles ikke passer inn. Dette med hovedfokus på de 3 husene som ligger ved siden av hverandre.

Vi mener at i gaten sett som en helhet vil ikke dette tiltaket fravike i særlig grad fra det som er gitt tillatelse til ellers. Boligen vil få et mer moderne uttrykk, og vinduer/terrasser vil gjøre det mulig å «ta inn på eiendommen» den kvaliteten som ligger iblant annet utsikten fra denne eiendommen.

Nabo skriver avslutningsvis i sin klage at:

Det argumenteres med økt trafiksikkerhet ved fjerning av hagen foran huset og at det er en fordel med mer parkering på egen eiendom.

Ved bygging av ny garasje/carport mot nr.13 økes parkeringsarealet på egen eiendom i nr. 11 selv om den delen av hagen foran huset som ikke blir berørt av ny garasje beholdes.

I Gabriel Lunds gate er det 30 km fartsgrense og det er lite trafikk i gaten. Erfaringen etter å ha bodd i gaten i mange år, også mens det var drift på sykehuset med mye mer trafikk, er at det aldri har vært et problem ifm. utkjøring fra vår garasje som er vegg i vegg med eksisterende garasje i nr. 11.

Etter vårt syn må mest mulig av hagen foran huset bevares.

Som naboer er vi også bekymret for at alt gravearbeidet skal medføre endring i drenering mot vår garasje/eiendom og samt avrenning av overvann.

Tiltakshaver har følgende merknader til dette:

Til det siste punktet om trafiksikkerhet, viser naboen til gatens fartsgrense og deres erfaringsbaserte tall om trafikk. Her foreligger det godkjenning fra lokal veimyndighet som har vurdert tiltaket mot de interessene de er satt til å ivareta som blant annet, trafiksikkerhet, veivedlikehold mm. Det er vår oppfatning ut fra denne tillatelsen at de er enig i vurderingene som er gjort i søknad om endret avkjørsel og fjerning av hagen i forkant av boligen.

Det vises til klage og kommentar til klagen som er vedlagt saken i sin helhet.

Vurdering:

Klagen er rettidig innkommet, og er fremsatt av noen som er klageberettiget.

Forut for behandling av saken foretok utvalget en befaring på stedet hvor både tiltakshaver og naboer deltok og fikk anledning til å fremlegge sitt syn på saken.

Uenighet om utforming, omfang av terrengarbeider og innsyn var en del av merknad som forelå til søknaden, og disse forholdene ble vurdert av utvalget på befaringen. Uklarheter i forhold til tegningspresentasjon og innhold ble avklart av utvalget gjennom utvalgets første vedtak i saken.

I forhold til trafikkssikkerhet argumenterte tiltakshaver med dette på befaringen bla i forhold til bestående trapp på tomten som går rett ut i veien med begrenset frisikt.



Omsøkt parkeringsløsning er godkjent av lokale vegmyndigheter etter vegloven, hvor det også er godkjent reduserte krav til frisikt i forhold til kommunens norm. I vurderingen fremgår at det vurderes som positivt for trafikkssikkerhet å få parkerte biler vekk fra gata.

De lave murene mot vei, opprinnelig ens takteking (skifertak), møne i retning nord/sør, og gang- (evt. kjøre) atkomst nedenfra var karakteristiske for alle husene i gatene opp mot Varbak. En god del av husene har fått annen takteking, og noen få hus har etablert større murer for legge til rette for parkering på tidligere hageareal. Det er gjort fasadeendringer av varierende karakter på endel hus, men mange hus har fremdeles autentiske fasader.

Alle husene i området Varbak har gode kvaliteter i form av utsikt til innseilingen- og til dels havnebassenget i Farsund. Gabriel Lundsgate er den øverste av gatene, og større utbyggingstiltak her har liten betydning for naboer i forhold til tap av utsikt.

Tiltaket medfører innsyn mot naboeiendommens viktigste uteareale, og det antas at terrassen på toppen av tilbygget mot vest oppleves som mest inngripende. Denne terrassen er plassert høyere enn naboens terrasse og bakhage, uten særskilt skjerming. Tiltakshaver har foreslått en alternativ plassering av gjerde, som fremgår av reviderte tegninger.

Utvalg for teknisk har med sitt vedtak i sak 75/25 vurdert de ulike aspekter med saken knyttet til plan, stil/utforming og naboulempen. Det vurderes med klagen ikke å ha fremkommet vesentlige nye momenter til saken.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Det er positivt at eldre bebyggelse blir rehabilitert. Renovering av eldre bebyggelsen er gjennomgående mer bærekraftig enn nybygg.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

PBL § 19-2 gir kriterier som skal være oppfylt for å kunne gi dispensasjon..

I vedtak i saken er det vist til søkers begrunnelse og utvalget har listet opp momenter i forhold til hvorfor dispensasjon bør kunne gis.

Administrasjonen legger til grunn at tiltaket ikke kan være i strid med nasjonale hensyn. Farsund by har et særpreget bygningsmiljø i den bykjernen om er vurdert å være av nasjonal verdi. Bevaringsverdier for bebyggelsen i gatene oppover Varbak kan defineres å helst være i lokal kategori, men gjeldende kommuneplan eller kulturminneplan har ikke utpekt noen hensynssone eller enkeltbygninger som er sentrale å verne i området.

De hensyn som fremgår av lovens formålsbestemmelse er til dels sammenfallende med hensyn bak plankravet. Det legges til grunn at momenter nevnt i vedtak med henvisninger både er i forhold til fordeler og hensyn bak plankrav/lovens formålsbestemmelse.

både er i forhold og i forhold til hensyn bak bestemmelsen utvalget har vurdert at hensyn bak plankravet og tiltaket heller ikke er i strid med hensyn i lovens formålsbestemmelse.

Utvalget gis råd om å opprettholde tidligere vedtak og oversende saken til Statsforvalteren for avgjørelse.