



EGDASTREK AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-25/00206-14

Saksbehandler
Bjørnar Archagelidis
Olsen

Dato
09.01.2026

Avslag - Søknad om dispensasjon for tilbygg mellom bolig og låve, utvidelse av terrasse, vesentlig fasadeendring av bolig - 37/6, Fyrveien 34

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 37 / 6 / 0 / 0
Ansvarlig søker: EGDASTREK AS
Intern høringsinstans: Landbruk
Ekstern høringsinstans: AGDER FYLKESKOMMUNE
Tiltakshaver: Mathias Stave Lorentzen

Vedtak

Søknaden om dispensasjon fra kommedelplanens arealformål LNFR avslås for tilbygg mellom bolig og låve, utvidelse av terrasse, vesentlig fasadeendring av bolig.

Hjemmel for vedtaket om avslag er plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, andre ledd.

Alternativ avslagshjemmel er både pbl. §§ 29-2 og 19-2 sitt første ledd; med henvisning til at bygget ikke vil inneha gode visuelle kvaliteter i sitt bygningsmiljø.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

RAMME-Søknaden gjelder: Mellombygg for sammenkobling av bolig og låve, utvidelse av terrasse, vesentlig fasadeendring av bolig.

Tiltaket er oppsummert slik i søknadens følgebrev:

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

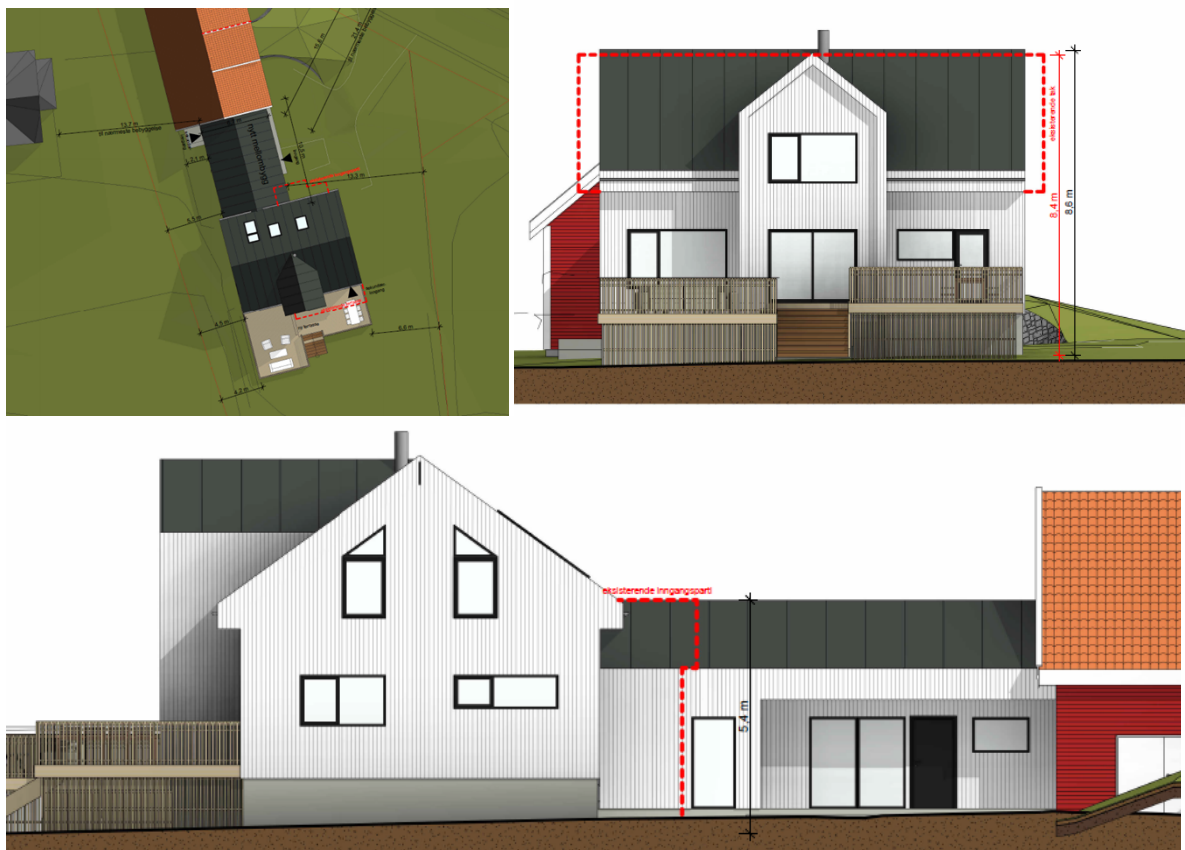
Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

På vegne av tiltakshaver Mathias Lorentzen og Kristina Skeibrok oversendes søknad om rammetillatelse for ovennevnte tiltak. Tiltakshaver ønsker å bygge på tomten med et nytt mellombygg som kobler sammen eksisterende bolig og låve, samt utvidet terrasse på sørsiden av bolig. Det medfølger også en fasadeendring på eksisterende bolig som inkluderer utskifting av kledning fra asbestplater til trekledning, utvendig etterisolering av vegger og tak, samt en helhetlig modernisering av uttrykk. Samtlige vinduer skal skiftes ut, med justert plassering, størrelse og uttrykk, og det skal settes inn nye takvinduer.

Utsnitt omsøkt situasjonsplan og illustrasjon viser tiltaket slik:



Eksisterende situasjon kommer bl.a. frem av befaringsbilder og vegbilder slik:



Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

**Arealplanstatus:**

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert og avsatt til «LNFR» i gjeldende kommunedelplan. Matrikkelstatus er bolighus. Kommunen tiltrer søkers vurdering av dispensasjonsbehov. Tiltaket er omsøkt med begrunnet dispensasjonssøknad fra arealformålet.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. §§ 21-3 og 19-1).

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir endret parkeringsløsning. Areal for parkering mellom de to bygg vil utgå i noen grad. Fra utomhusplan fremgår at manøvrering bør kunne finne sted slik at rygging ut på veg unngås. Vegmyndighet er Agder fylkeskommunen.

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann eller avløp.

Tiltaket er tilkoblet/skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg jf. søknad. Det informeres om at det er tilkoblingsgebyrer ved nye tiltak/utvidelse i tråd med gjeldene lokal forskrift for vann- og avløpsgebyrer. Ved spørsmål ta kontakt med teknisk drift. Overvann/takvann infiltreres på egen eiendom.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Agder Fylkeskommune utaler seg negativt til tiltaket. Noen utsnitt gjengis under.

Fyrveien 34 ligger på Vågsvoll, Borhaug på Lista, og inngår i et klyngetun som blant annet består av 10 bygninger som hovedsakelig er SEFRAK-datert som oppført før 1850. Fyrveien 34 er et svært markant og godt synlig hus langs veien. Huset ligger åpent og eksponert mot landskapet mot sør og skjærer den eldre bebyggelse i bakkant, og er synlig på flere hundre meters avstand.

Postadresse:

Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse

Brogaten 7, 4550 Farsund

E-postadresse

post@farsund.kommune.no

Telefon

38382000

Nettside:

www.farsund.kommune.no

Bankkonto

2801 40 46234

Foretaksregisteret

964 083 266 MVA

Det omsøkte tiltaket medfører fullstendige fasadeendringer i samtlige av husets fasader, samt et nytt tilbygg oppført mellom bolighuset og låven som ligger på eiendommen. Dette mellombygget forbinder de to bygningsvolumene, hvor det i dag er åpent.

(...)

De omsøkte endringene på Fyrveien 34 medfører at denne opprinnelige fasadeinndelingen fjernes. Dette vil svekke husets lesbarhet som en historisk bygning, samtidig som at den nye utformingen av eksteriøret fremstår som svært fremmedartet og danner en høyst uheldig kontrast til det omkringliggende bygningsmiljøet, som i hovedsak består av eldre bygninger med høy bevaringsverdi.

(...)

Agder fylkeskommune kan ikke anbefale de omsøkte tiltakene i husets fasader, som vi oppfatter som drastiske og svekkende for kulturmiljøet. Dersom det skal utføres en rehabilitering av huset,

(...)

Saken betinger ikke mer samordning, og kommunen anser saken tilstrekkelig opplyst slik at søknaden kan avgjøres, jf. pbl § 21-5 og § 19-1, SAK 10 § 6-2 og forvaltningsloven § 17. Vi viser også til Farsund-saken som gjorde at Statsforvalteren i Agder opplyser å ville følge opp dispensasjoner igjen (jf. sin uendrede rolle i samfunnet). Vi notere også ift. dette at dispensasjonen ikke vesentlig vil berøre deres saksområde i LNFR, dette ut fra kommunens egen selvstendige vurdering. Kopi av vedtak sendes instansene.

Kulturminner i grunnen:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner lokaliteter i marken i tiltaksområdet. Det gjøres generelt oppmerksomt at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringszone 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.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, og at tiltaket etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Tiltaksanalysen viser treff på aktsomhetsområde flom. Videre er det stor mulighet for marin leire og under marin grense. NVE sitt kartlag «kvikkleire» ble tid tilbake oppdatert med 'helningskriterier' (adm. omskriving), slik at områder med og uten kvikkleire med bakgrunn i terrengkriterier kan tas ut av aktsomhetsområde for (les gjerne: område-) kvikkleireskred jf. tredje punkt i tema veileder for kvikkleire NVE, nr.1/2019 [infoside](#). Fundamentering forutsettes løst i tiltaket i tråd med teknisk forskrift. Tiltaket er plassert i randen til flomsonen og vi forutsetter at det er dokumentasjon i tiltaket på tilstrekkelig sikkerhet. Kommunen finner ikke å overprøve søkers opplysning om tilstrekkelig sikkerhet jf. § 28-1, andre ledd.

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no
Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Naturmangfoldlovens (nml.) prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Tilbygget er internt ordnet og kan aksepteres. Økt vindusfasade/endret inndeling, samt endret tekking vurderes ikke nærmere gitt utfallet av vedtaket. I nml. § 7, først ledd går det av ordlyden frem at prinsippene 8-12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet samt at vurderingen skal gå frem av beslutningen. Det er ikke gjort unntak for negative beslutninger i ordlyden. Selve rettsregelen utledes ikke videre, men i stedet noteres at vi har vurdert at et fravær av endring (avslag på søknad) ikke negativt røkkes ved disse prinsippene. Som opplysningsunderlag viser vi i tillegg til søknad og tiltaksanalyse også til befaringsbilder og grad av vedlikehold.

Lovgrunnlag visuelle kvaliteter

I pbl. § 29-2, er følgende bestemt:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier»

«Gode visuelle kvaliteter» er en positiv regel som må bygge på faglige kvalitetsnormer (se ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 229-230). Det krav i bestemmelsen første setning. Er kravene ikke innfridd kan det ikke gis tillatelse.

I forarbeidet til lovens formål er det pekt på sammenheng mellom 29-2 og lovens formål. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 172 første avsnitt, avsluttende til lovens formål er beskrevet:

«Det er av stor betydning at både den enkelte bygning, bo- og bymiljøer og selve steds- og landskapsformingen er preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg selv og i sammenheng med omgivelsene. Plan- og bygningsloven er den klart viktigste loven for å ivareta og styrke estetiske verdier i samfunnsutviklingen. Det vil være mulig å stille estetiske krav til nye bygge- og anleggstiltak både i forbindelse med planer og i den enkelte byggesak.»

Fra side 445 av «plan- og bygningsrett» tredje utgave, del 2 av O.J. Pedersen m.fl. oppsummeres hensynet til bygningsmiljø langt på vei slik:

«Pbl. § 29-2 stiller også krav om at byggverkets utforming må harmonere med omgivelsene.» (...)
«dette betyr at det under byggesaksbehandlingen må foretas en vurdering av omkringliggende bebyggelse.» (...) «krav om tilpasning gjelder med mindre en klarer å skape en positiv kontrast til eksisterende bebyggelse. Til syvende og siste må det foretas en helhetsvurdering»

Først, tiltaket må ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon. Dernest tiltaket må ha gode visuelle kvaliteter i forhold til sine omgivelser og plassering.

Om veiledning før avslag – både ombudsmannen (nå sivilombudet) og departementet har pekt på at kommunen før avslag etter pbl. § 29-2 bør eller skal gis veiledning (viser til kildehenvisninger side 442 i plan- og bygningsrett» tredje utgave, del 2 av O.J. Pedersen m.fl.).

Vurdering av visuelle kvaliteter

Først finner vi at bygget er godt gjenkjennbart som bolig. Det må legges til grunn at dette kunne og skulle blitt akseptert på en annen plass med byggerett og/eller uten et spesielt bygningsmiljø.

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

Dernest må vi vurdere om bygget vil inneha gode visuelle kvaliteter i forhold til sitt bygningsmiljø og sin plassering i landskapet.

Bebyggelsen er her i hovedsak SEFRAK registrert. Den nærmeste bebyggelsen til veien har vært omfattet av flere og til dels streng rådgivning eller også avslag eller vilkår knyttet til justering. Vi noterer her for ordens skyld at enkelt av disse krav ble stilt under forrige lov, der bestemmelsen var mindre streng.

Noe lenger borte fra tiltaksstedet, i stor grad utenfor utsnitt under, er det avvikende bebyggelse. Disse har en annen avstand til vei, og husgruppen enn tiltaket har. Vi ser derfor i store bort fra disse hus.

På side to i dette dokument ses bygget i sammenheng med sin plassering. Lista Fyr er også et tydelig landskapselement fra denne synsretning. Under vises 3 flybilder av bygningsmiljøet fra 1956 og 2023, th. er også SEFRAK registreringer medtatt.



Bygningsmiljøet, som Agder fylkeskommune beskriver som et «klyngetun» har etter Teknisk forvaltning sitt syn en klar opplevelsesverdi, og kulturhistorisk verdi, som med sin plassering nær veien mot Fyret inngår i en samfunnsmessig estetisk verdi (som jf. lovens formål bør ivaretas eller styrkes). Videre skal tiltaket innfri gode visuelle kvaliteter mot dette jf. ordlyden i § 29-2.

Når kommunen vurderer forholdet, gjør vi det i bakgrunn av søkers beskrivelse, Fylkeskommunens kulturminnefaglige innspill og egen kompetanse ved avdelingen.

Fra søknadsbeskrivelsen går frem at det er søkt om en «helhetlig modernisering av uttrykk». Byggesak som behandler husene i kommunen er enig, nytt uttrykk sammenfaller med de typiske nye hus vi ser omsøkt i områder som ny-utvikles. Siden klyngetunet her i sin natur ikke er en modernisert klyngetun legger vi til grunn at det er bred enighet om at huset estetisk vil bli en kontrast i sitt bygningsmiljø.

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Vi ser derfor på om kontrasten er positiv i sitt bygningsmiljø. Tilføyer den selv noe som er spesielt heldig og ikke skader miljøet, eller er kontrasten slik at miljøet blir bevart med en lesbar og underordnet avvik som kan vises miljøets utvikling.

Vår vurdering er i tråd med Agder Fylkeskommune sin vurdering – kontrasten er stor og uheldig for sitt miljø. Vi mener at noe tilpasning må gjennomføres for at bygget skal komme i tråd med pbl. § 29-2 og har gitt råd om dette. Spesielt er noen detaljer ved vindusutforming og format, samt takutstikk og endring i arken mod sjø spesielt uheldig. Vi har vanskelig for å skjønne at mindre justeringer i disse ikke vil være mulig, selv om en i større grad tilpasning til miljøet vil gi best resultat etter vårt syn – er det kun disse små avvik vi her spesielt peker på – disse er eksponerte og vil etter vårt syn forringe sitt bygningsmiljø uten at det er spesielle grunner som tilsier at et krav om justering ikke kan etterkommes.

Vi har avholdt møte og gitt skriftlig råd. Vi har i møte varslet om at saken må påregnes avslått med hjemmel i pbl. § 29-2 om tiltaket ikke tilpasses, mer eller mindre, for å bringes i samsvar med bestemmelsen.

I vår konklusjon legger vi vekt på tiltaket sin eksponerte plassering mot landskapet, mot fyret og spesielt i sitt klyngetunmiljø inngår. Videre inngår også byrden til tiltakshaver, og dennes oppfatning om byggeprosjekt. Det er ikke ønsket at konseptet som helhet skal frafalles, det er kun ønske om at visuell profil må tilpasses. Etter en helhetlig vurdering finner vi at visuell kvaliteten i seg selv er god, men at bygget ikke innehar gode visuelle kvalitet i sitt miljø.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealform LNFR.

Lovgrunnlag for dispensasjonsvedtaket (pbl. § 19-2, første til tredje ledd):

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Vurdering av dispensasjonen:

Søker beskriver tiltaket mot arealformålet LNFR i søknad. Vi kan ikke se at tiltaket kommer i vesentlig strid verken med landbrukshensyn, naturhensyn og friluftshensyn. Hva gjelder landskapshensyn som ligger inn under både landbrukshensyn med kulturmiljø og naturhensyn med landskapshensyn vil det bli eksponert i sitt landskap, med en utpreget avvikende visuell kvalitet fra sitt miljø. Vi finner allikevel ikke at noen vesentlighetsterskel blir overskredet kun mot LNFR hensynene.

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

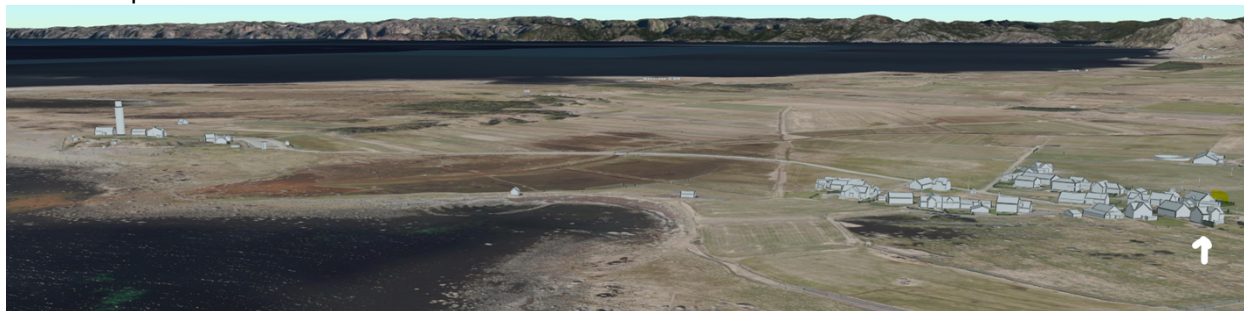
I lovens *formål* er estetikk særskilt nevnt. Vi finner at bygget ikke er preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert i sitt miljø jf. sitatet fra forarbeidet til lovens formål. Dette forhold er tilsidesatt, vi viser til vurdering av visuelle kvaliteter og finner at vesentlighetsterskelen er overskredet. Øvrige hensyn spiller inn, men ikke av utslagsgivende art og nevnes derfor ikke særskilt.

I forhold til regionale interesser finner vi at hensynet til klyngetunet og Fylkeskommunens uttalelse, i sammenheng med at justering kan gjennomføres både i større og mindre grad, til at de kulturminnefaglige hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

Søkers ønske om oppgradering av bolig og mellombygg som vindfang (i bred forstand) sammenfaller med kommunens og lovens ønske om god bokvalitet. Dette anses som en betydelig fordel. Videre har vedlikehold og fortsatt bruk gjennom oppgradering bærekrafts fordeler fremfor riving og nybygging eller også ren nybygging. Vi viser også til søker argument om energieffektivitet som saklig.

Sakens ulemper er etter kommunens syn at bygget i så liten grad «snakker til» eller tilpasses omkringliggende klyngetunmiljø med SEFRAK registrerte bygninger. Her vil kun små justeringer gi stort utslag (mfl.). Dette må anses å enkelt kunne gjennomføres, minst i noen grad. Videre er vi uenig i søkers vurdering av landskapskvaliteter, bygget vil etter vårt syn få en redusert estetisk kvalitet i landskapet i form av sin avvikende fasade og formspråk i ark og terrasse som fra avstand av også vil kunne redusere miljøets preg og verdi i noen grad.

Under er en oversikts-illustrasjon fra nedsiden av strandvollen som man først kjører opp og deretter ned på vei i fra Borhaug til lista fyr. Tidligere nevnte klyngetun vises lengst til høyre i bilde, aktuelle hus vises med pil.



Vi har vektet disse fordeler og ulemper mot værandre. Hensynet til tiltakshaver inngår. Kravet er at det skal være klar overvekt av kvalifiserbare arealdisponeringsfordeler, eller fordeler som saklig inngår i tråd med lovens hensyn. Dette finner vi ikke at er tilfellet. Vi har kun slått fast at det foreligger ulemper og fordeler av vekt. Ulempen med størst vekt er til manglende visuell tilpasning (les visuelle kvaliteter i sitt miljø). Fordelen med størst vekt er den til at bygget gis en fortsatt bruk, med økt bokvalitet mm. I tråd med lovens hensyn og søkers ønske.

Dispensasjon kan ikke innvilges.

Kommunen finner over at ett eller flere av kriteriene for å gi dispensasjon ikke er innfridd, jf. § 19-2, andre ledd. Det kan derfor ikke innvilges dispensasjon.

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no
Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Saken kommer ikke på spissen med vurdering mot lovens første ledd og avgjøres ved delegert myndighet av enhetsleder teknisk forvaltning.

Byggesak kan gjerne ta imot justerte forslag på visuell utforming for å gi råd inn mot når rettsanvendelsesvilkår blir innfridd.

Gebyr

Gebyr tilkommer ikke jf. orientering i møte.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Bjørnar Archangelidis Olsen
Rådgiver

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Landbruk, Kristin Furuløkken
STATSFORVALTEREN I AGDER
AGDER FYLKESKOMMUNE
Mathias Stave Lorentzen

Postadresse:

Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse

Brogaten 7, 4550 Farsund

E-postadresse

post@farsund.kommune.no

Telefon

38382000

Nettside:

www.farsund.kommune.no

Bankkonto

2801 40 46234

Foretaksregisteret

964 083 266 MVA