SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/01383-43
Saksbehandler Jan Hornung

Søknad om rammetillatelse for riving av bolig mv gnr/bnr 1/633, Storgaten 19

Saksgang	Møtedato	Saknr
Utvalg for teknisk	23.04.2024	41/24

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 23.04.2024 sak 41/24

Møtebehandling

Enhetsleder Jan Hornung orienterte innledningsvis.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 5 (2Frp, Ap, Krf, Sp) mot 2 (2H) stemmer.

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Søknad om rammetillatelse for riving av bestående bebyggelse på eiendommen gnr 1 bnr 633, Storgaten 19 godkjennes på følgende vilkår:

1. Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.
2. Før arbeidene settes i gang må det foreligge igangsettingstillatelse.
3. 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.
4. Søknadspliktige 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

Søknad om rammetillatelse for riving av bolig mv gnr/bnr 1/633, Storgaten 19

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om rammetillatelse for riving av bestående bebyggelse på eiendommen gnr 1 bnr 633,
Storgaten 19 godkjennes på følgende vilkår:

1. Alt arbeid må skje i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov og tekniske forskrifter.
2. Før arbeidene settes i gang må det foreligge igangsettingstillatelse.
3. 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.
4. Søknadspliktige 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

Vedlegg

Uttalelse til søknad om rivningstillatelse til uttalelse -1/633, Storgaten 19
Kopi - Foreløpig kommentar - kommunens oversendelse av søknad om rivningstillatelse - 1/633
Oversendelse av søknad om rivningstillatelse til uttalelse gnr/bnr 1/633, Storgaten 19
Behandling av innbyggerforslag. Melding om vedtak.
Saksutskrift - Innbyggerforslag vedrørende Storgaten 19
Til_klagebehandling_-_byggesak_-_Farsund_1_633_-_Storgaten_19_-_riving_av_bebebyggelse
Saksutskrift - Riving av bygninger i Storgaten 19 - klage
Rivingstillatelse bolig gnr/bnr 1/633, Storgaten 19
Søknad om riving av bygninger - 1/633
Situasjonsplan
Merknader og kommentarer til nabovarsel
Opplysninger gitt i nabovarsel

Saken kort fortalt

Farsund kommunes avdeling for eiendom søkte den 18.05.22 om rammetillatelse for riving av bygningsmassen på eiendommen gnr 1 bnr 633, Storgaten 19. I utsendt nabovarsel 6.04.22 ble det orientert om at kommunen har ervervet tomta med tanke på å etablere et parkeringshus, men at utsendt varsel kun gjaldt riving av bestående bygg og at bygging av et parkeringshus vil bli en egen prosess.

Rammetillatelse for rivningstillatelse ble godkjent ved administrativt vedtak i enhet for teknisk forvaltning den 13.10.22.

På forhånd forelå det merknad fra en nabo knyttet til oppgitt tilstand på bygget i søknaden, oppgitte planer om parkeringshus, og generelt ønske om at bygget burde vært bevart.

Vedtak om rammetillatelse for riving ble påklaget av flere naboer og Fortidsminneforeningen i Agder. Det ble også fremmet en (foreløpig) administrativ klage fra Agder fylkeskommune. Fylkesutvalget valgte ved sin behandling å ikke påklage vedtaket. Fylkesutvalget vedtok likevel følgende uttalelse:

> Agder fylkeskommune anbefaler kommunen å se på muligheter for utvikling av eiendommen og gateløpet med bevaring og videre bruk av bygningen som premiss.

Storgaten 19

Farsund kommunestyre tok i møte 2.03.23, sak 9/23 stilling til innbyggerforslag om bevaring av bebyggelsen. Fra saksopplysninger til saken siteres følgende i forhold til historikk og planstatus:

Farsund formannskap besluttet 27.09.2021 å kjøpe eiendommen Storgaten 19 som var utlyst til offentlig salg. I 2019 ble det gjort en mulighetsstudie for underjordiske parkeringsanlegg i sentrum.

Mulighetsstudiet ble utført av Rambøll på oppdrag fra kommunestyret, og tok for seg muligheter for parkeringsanlegg under Møllehaugen og på Tomten Storgaten 19. Som ledd i mulighetsstudie for byfortetting i området Nytorvet i 2020 ble det gjort en volumstudie av den aktuelle eiendommen i Storgaten med sikte på innpassing av et større antall parkeringsplasser . Studiet tok for seg den aktuelle eiendommen og deler av eiendommen til Sparebanken sør. Volumstudiet viser et parkeringshus med totalt 90 p-plasser.

Eiendommen Storgaten 19 er i gjeldende reguleringsplan fra 1995 regulert til kombinert formål bolig/forretning. Det er i gjeldende plan ingen bestemmelser knyttet til vern av bygningsmassen på eiendommen.

I reguleringsplanen fra 1995 ble det gjort en avveining mellom bevaring og utbyggingshensyn. Eiendommen Storgaten 15 er i reguleringsplanen utpekt som en utbyggingseiendom med en tillatt

utnyttingsgrad på TU 300 % og med maks 3 ½ etasje. Gjeldende reguleringsplan setter med andre ord ingen restriksjoner til riving av bebyggelsen, og gir mulighet til oppføring av et bygg som i omfang omfatter store del av tomten i minst tre etasjer.

Eiendommen Storgaten 19 inngår sammen med store deler av Farsund sentrum i Riksantikvarens NB! område, som er en liste over kulturmiljøer som er vurdert å være av nasjonal interesse.

Kommunestyret har i 2018 vedtatt kommunedelplan for Farsund Lista, og har i denne sammenheng også tatt stilling til revisjonsbehov for eksisterende reguleringsplaner. Reguleringsplan for Farsund sentrum fra 1995 er i kommuneplanen angitt som «område hvor eksisterende plan fortsatt skal gjelde». Kommunestyret har i desember 2019 vedtatt kulturminneplan for Farsund kommune.
Kulturminneplanen opplister en rekke bygninger i sentrum som er definert som «spesielt viktige anlegg». Storgaten 19 er ikke angitt blant disse, men Riksantikvarens NB! område er nevnt generelt.
Kulturminneplanen har ingen juridisk virkning, men kan eventuelt innarbeides som del av kommuneplanens arealdel ved neste rullering.

Administrasjonens enhet for bygg og drift har fremmet en rivningssøknad for bebyggelsen i Storgaten
19 som er godkjent ved administrativt vedtak av enhet for teknisk forvaltning 13.10.22. På forhånd
forelå det flere merknader fra naboer som motsatte seg riving. Siden eiendommen ikke er registrert med vern, ikke inkluderer bebyggelse fra før 1850, og søknaden heller ikke krever dispensasjon, ble saken ikke forelagt Agder fylkeskommune for uttalelse før behandling. Agder fylkeskommune har likevel blitt orientert om saken via merknader fra naboer.
Vedtak om riving er påklaget av flere naboer, byforeningen og fortidsminneforeningen Agder. Agder fylkeskommune har ved politisk vedtak besluttet å ikke påklage rivningsvedtaket. Riksantikvaren har fått tilsendt saken fra Agder fylkeskommune, og skriver i brev datert 20.02.22 at de ikke påklager vedtaket og ikke ser at det er gjort saksbehandlingsfeil i saken «av en slik art at vedtaket er ugyldig».
Riksantikvaren beklager likevel vedtaket, og viser til at gjeldende reguleringsplan fra 1995 ikke gjenspeiler dagens kulturminnefaglige vurderinger.
Klager på vedtak om rivingstillatelse vil bli håndtert av utvalg for teknisk i tråd med gjeldende delegasjonsreglement.»

I vurderingen til saken het det blant annet at:
«Det vises til sak om anskaffelse av bygget i enstemmig vedtak i formannskapet. Det foreligger 2 mulighetsstudier, hvorav studien til Multiconsult fra 2019 opplyser: «Lokaliseringen på tomta i Storgaten kan forsvares ut fra et behov for å erstatte p-plasser som fjernes i området i forbindelse med utbyggingen av Eilert Sundt VGS.»

Agder fylkeskommune har innbetalt kr 4.800.000,- for frikjøp av parkeringsplasser i.f.m. utbyggingen Eilert Sundt VGS den 30.11.2020. Disse midlene sammen med tidligere avsatt kr 990.000,- er plassert på fond til parkeringsplasser. Saldo på dette fondet er kr 5.790.000,-

Tidligere politiske behandlinger i kommunen gir retning for sakens videre gang. En er ikke kjent med at det foreligger rettslige problemstillinger knyttet til gjennomføring av riving. Dette er også fastslått i skriv fra Riksantikvaren.

Alle sider ved selve rivingsvedtaket vil bli behandlet gjennom vanlig klagebehandling, der Statsforvalteren i Agder er klageinstans.

Kommunestyret vedtok i sak 9/23 å ikke ta innbyggerforslaget til følge.

Utvalg for teknisk behandlet klage på godkjent rammetillatelse i møte 14.03.23, sak 20/23. Utvalget valgte å opprettholde vedtaket, og oversende saken til Statsforvalteren for avgjørelse.

Statsforvalteren i Agder tok i brev datert 13.06.23 klagene på godkjent rammetillatelse til følge.

I Statsforvalterens vurdering til saken heter det blant annet at:

«Videre følger det av fvl § 17 at forvaltningen har ansvar for at saken er «så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Bestemmelsen lovfester et viktig saksbehandlingsprinsipp, og er rettssikkerhetsmessig viktig for å sikre en forsvarlig saksbehandling. Kommunen har også samordningsplikt med regional kulturminnemyndighet, jf. pbl. § 21-5 første ledd, jf. byggesaksforskriften § 6-2.

Krav til en forsvarlig utredning av saken gjelder generelt i byggesaker. Dette innebærer at det kan melde seg behov for utredning av hensyn og interesser som forvaltes av andre myndigheter, også der man er utenfor høringsplikten i pbl. § 19-1 siste punktum. Søknaden har imidlertid ikke vært forelagt Agder fylkeskommune for uttalelse, ettersom kommunen vurderte at tiltaket ikke var i strid med gjeldende arealplaner. Ettersom slik uttalelse ikke foreligger, og kommunen heller ikke selv i vedtaket av 13.10.2022 synes å ha utredet om og evt. i hvilken grad kulturminneinteresser blir skadelidende, kan vi ikke se at saken er tilstrekkelig og forsvarlig utredet på dette punktet.

Manglende utredning har medført at kommunen som bygningsmyndighet ikke har hatt tilstrekkelig kjennskap til hvilke kulturhistoriske verdier som evt. går tapt ved en riving. Vi ser ikke at dette stiller seg annerledes selv om Agder fylkes kommune og Riksantikvaren har unnlatt å påklage vedtaket.

Vi er isolert sett enig med kommunen i at riving ikke strider mot gjeldende reguleringsplan, og at pbl. § 21-4 tilsier at søknader om tiltak som ikke strider mot bestemmelser gitt i eller medhold av samme lov, skal innvilges. Forholdene i denne saken er imidlertid noe spesielle, gitt NB!-registreringen og utsikkerheten knyttet til denne konkrete eiendommens bevaringsverdi. Vi mener derfor det er uheldig at ikke kommunen har utredet dette nærmere. Vi bemerker her at forvaltningslovens krav til en forsvarlig saksopplysning gjelder generelt, og også der saken ikke aktualiserer dispensasjon fra plan. Vi vurderer at manglende utredning av dette forholdet kan ha virket inn på kommunens

vedtak, bl. a. ettersom pbl. § 31-5 gir kommunen selvstendig hjemmel til å avslå en søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak. Vurderingen her er underlagt fritt skjønn, slik at kommunen – etter en konkret vurdering – vil ha adgang til å forhindre at viktige verdier går tapt, uten at dette ses i sammenheng med det nye tiltaket.

Også hensynet til en reell overprøving av saken i klageinstansen tilsier at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, all den tid sakens dokumenter ikke synes å klargjøre hvilke reelle verneverdier som evt. vil gå tapt dersom bygget rives.

Det er i sakspapirene vist til at eiendommen skal bebygges med parkeringshus. Kommunen viser i sitt vedtak til at «fremtidig bruk av eiendommen til parkering må omsøkes særskilt». Vi er enig i dette, men vil avslutningsvis bemerke at kommunen som bygningsmyndighet i så fall også må ta stilling om hvorvidt tiltenkt bruk kan skje innenfor rammene av dagens plan.»

Saken er etter Statsforvalterens vedtak forelagt Agder fylkeskommune for en formell uttalelse.

I e-post datert 1.08.23 skriver fylkeskommunen blant annet at:

Befaring

Vi vil for ordens skyld be om å få befare eiendommen sammen med kommunen da det ikke har vært anledning til dette tidligere, for å vurdere tilstand mm. Dette kan ikke skje før over sommerferien, antageligvis i siste del av august. Vi vil komme med en egen rapport fra befaringen, og ber derfor kommunen vente med å behandle saken til befaring er gjennomført. Vi
ber kommunen kontakte oss for nærmere avtale.
Kulturminner og kulturmiljø
Storgaten 19 ligger i kjernen av NBI-området i Farsund; et bymiljø som inngår i registeret for nasjonale kulturminneinteresser i by, opprettet av Riksantikvaren midt på 2000-tallet. Nylig har Riksantikvaren utvidet NBI-området, hvilket ytterligere markerer at byen utgjør et verdifullt kulturmiljø. Eiendommen er et relativt markant element i dette bymiljøet og i gateløpet, samtidig
som den inngår i helheten. Den har en frodig have på hjørnet mot Inger Sundts gate, og grenser opp til parken nedenfor Frelserens kirke.
Storgaten 19 er oppført etter bybrannen i 1901 og er en staselig 2 ½ etasjes bygning i sveitserstil, med en rekke fine detaljer, og med underetasjen i hugget stein. Ny regulering etter bybrannen fastsatte at trebygninger kunne bygges i to etasjer, men dette ble i noen tilfeller omgått med kjelleretasjer i mur. Den forseggjorte detaljeringen er vist i Byggeskikkveilederen for
Farsund by som eksempel på byens sveitserstilbebyggelse. Farsund by skiller seg på grunn av den sene bybrannen i 1901 ut fra de andre sørlandsbyene med sin store andel av sveitser- og jugendstil, der de andre byene er preget av empire. På eiendommen ligger et mindre uthus, også i sveitserstil, og sannsynligvis fra byggeåret. Når det nevnes i Statsforvalterens vurdering at bygningen ikke er Sefrak-registrert, så betyr dette kun at bygningen er yngre enn 1900, slik store deler av bygningsmiljøet i Farsund er pga. bybrannen. Det er dette som gjør både denne bygningen og det helhetlige kulturmiljøet verdifullt. Byen har flere større sveitserstilbygninger, der Storgaten 19 skiller seg ut med sin særegne utforming, og den relativt store eiendommen med have.
Den aktuelle eiendommen er ikke regulert til bevaring. Reguleringsplanen er fra 1995, og holdningen til bevaring har endret seg i løpet av dette tidsrommet, og særlig de senere år. I dag legges det stor vekt på å bevare helheter og sammenhenger; dvs. å ivareta hele gateløp og bygningsmiljøer. Byutviklingen har kanskje også forløpet annerledes enn man kunne forutse i 1995. Også i et klimaperspektiv er bevaring i tråd med dagens vernepolitikk. Vi viser her til Riksantikvarens bystrategi og klimastrategi hvor det heter at bevaring, gjenbruk og transformasjon av historiske bygninger er god klima- og miljøforvaltning, og dermed i tråd med bærekraftmålene.
Vi vil på denne bakgrunn sterkt fraråde at bygningen rives.
Vi viser forøvrig til Riksantikvarens klagebehandling i brev av 20.02.2022 der kommunen bes revurdere sitt vedtak, samt til brev av 07.07.2023 vedrørende midlertidig fredning, der

kommunen oppfordres til å gjøre en vurdering av verneverdiene; både eiendommens kulturminneverdi i seg selv og som del av det helhetlige miljøet.
Pbl § 31-5
Statsforvalteren og kommunen i sitt oversendelsesbrev, henviser til plan- og bygningsloven § 31-5 der det heter at kommunen kan avslå en søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak. Eventuell ny bebyggelse på eiendommen må tilpasses det omkringliggende miljø både i størrelse og utforming. Det vises her til Riksantikvarens bystrategi.
Vi viser videre til at det er spesielle krav til et parkeringsanlegg, og at det kan være krevende å innpasse dette på en akseptabel måte på denne eiendommen. Vi vil anmode kommunen om å avslå rivesøknaden da det etter det vi kjenner til, ikke foreligger noe konkret prosjekt for eiendommen, og det er mye usikkerhet knyttet til dette. Det bør være en forutsigbarhet i hvordan
en slik sentral eiendom skal utnyttes. Det må også vurderes om denne tomten i sentrum er rette lokaliseringen av et parkeringsanlegg, se siste avsnitt, noe vi betviler.
For ordens skyld vil vi poengtere at vår primære holdning er at bygningen må bevares og eiendommen reguleres til bevaring.

Formål
Vi ber videre kommunen vurdere om en endring av formålet i gjeldene plan fra Bolig/forretning til parkeringsanlegg vil kreve reguleringsendring. Vi viser til at Statsforvalteren også stiller spørsmål ved om formålet parkering kan skje innenfor rammene til dagens plan.

Behovsanalyse
Vi vil til slutt anbefale kommunen å få laget en analyse av parkeringsbehovet i sentrum, og hvor og hvordan det kan løses. Vi viser her til Farsund by – Fortettingsanalyse (2017) der dette anbefales (s. 16). I en liten by som Farsund vil sannsynligvis en kombinasjon av muligheter, fra parkering i bakgårder og noe i gater til parkeringsplasser og eventuelt parkeringsanlegg, være det optimale. Ideelt sett bør en slik analyse foreligge før saken behandles.

Ønske om befaring og tilstandsanalyse er forelagt byggeier, som ikke ser dette som hensiktsmessig. Det er vist til utarbeidet tilstandsanalyse i forbindelse med salg og omsetting av eiendommen. Eiendommen er ikke vurdert å være i en slik tilstand at denne ikke kan rehabiliterers.

Vurdering

Planen for området som ikke gir noen restriksjoner i forhold til riving er vedtatt av kommunestyret i 1995.

Etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 1995 er bykjernen i Farsund inntatt i Riksantikvarens NB! register, som er en oversikt over kulturmiljøer som er vurdert å være av nasjonal interesse i byer og tettsteder. I Farsund inngår bykjernen og Loshavn i NB! registeret. I kommunen inngår i tillegg et område på Vestlista i KULA registeret (Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse).

Siden reguleringsplanen ble vedtatt for 29 år siden er bebyggelsen i sentrum blitt tilsvarende eldre, og sentrumsområdet er som det fremgår nå vurdert å være et kulturmiljø av nasjonal interesse. Farsund sentrum ble gjenoppbygd i et relativt kort tidsrom etter bybrannen i 1901, og bebyggelsen ble i hovedsak oppført i sveitserstil, noe som har gitt bykjernen sitt særpreg.

Bebyggelsen i Storgaten 19 har en bevaringsverdi tilsvarende de byggene i sentrum som er regulert med hensynssone som hindrer riving, men eiendommen Storgaten 19 og noen andre kvartaler i sentrum ble i byplanen fra 1995 utpekt som utviklingsområder, hvor det ikke ble lagt ned forbud mot riving.

Riving av bebyggelsen i Storgaten 19 vil innebære tap av bygg med kulturhistorisk verdi.

Tap av kulturverdier må veies opp mot de sentrumsutfordringer som finnes i bykjernen, der mange av de opprinnelige butikklokalene står tomme og flere bygg er i stort forfall, og den mulighet etablering av nye bygg og funksjoner gir for å motvirke utviklingen i retning av en folketom by i forfall.

Ved etablering av ny videregående skole i sentrumskjernen ble en god del parkeringsplasser i området Pengeveien og skoleplassen fjernet, og etableringen krever i seg selv en parkeringsinndekning. Det er ikke supplert med flere parkeringsplasser i sentrum etter utbyggingen.

I forhold til parkering i sentrum har hovedutfordringene opprinnelig vært sommermånedene. Den nye skolen innebærer ikke en økt parkeringsbelastning på sommeren, men har økt parkeringsbelastningen i resten av året.

Det ble for noen år siden gjennomført en parkeringsanalyse av Rambøll i forbindelse med fortettingsanalyse for sentrum. Analysen påpekte at det i Farsund ikke er noen gode alternativer til å legge parkeringsanlegg i fjell, det ble også konkludert med at det var en tilstrekkelig inndekning av parkeringsplasser rundt sentrum. Analysen ble for øvrig gjort før etablering av ny videregående skole.

Tilrettelegging av et parkeringshus er ikke i tråd med gjeldende plan, og vil påregnelig kreve en reguleringsendring. Et parkeringsanlegg på tomten er generelt utfordrende i forhold til innpassing i omkringliggende kulturmiljø.

Parkeringsanlegg er gjennomgående mindre pene bygg, og mer optimale å ha usynlige enn synlige. I forhold til drift og økonomi er det likevel generelt fordelaktig å ha parkeringsanlegg åpne. Mulighetsstudiet på tomten viser som det fremgår et lukket parkeringsanlegg skjermet av bebyggelse anlagt rundt.

Søknaden gjelder kun rammetillatelse for riving, men det er som det fremgår klare føringer i saken for påtenkt bruk av tomten etter rivingen. Saken krever ikke dispensasjon fra gjeldende plan, men kommunen som forvaltningsmyndighet har anledning til å avslå søknaden med hjemmel i PBL 31-5, dette forholdet burde vært opplyst i tidligere sak.

I bestemmelsen heter det følgende:

Kommunen kan avslå en søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomta. Dette gjelder ikke dersom reguleringsplanen forutsetter at byggverket rives.

Den aktuelle saken kan betegnes som godt utredet og vurdert gjennom tidligere politiske behandlinger i ulike utvalg. En finner her ingen grunn til å foreslå at riving skal utestå til igangsettingstillatelse for nytt tiltak er godkjent.

Tiltaket som det søkes om er ikke vurdert å være i strid med bestemmelser i gjeldende reguleringsplan eller plan- og bygningsloven.

Økonomiske konsekvenser
Saken vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen som tiltakshaver. Skulle ikke rivingstillatelse bli godkjent er det påregnelig at en eventuell istandsetting av bygget vil kreve en del midler.

Konsekvenser for barn og unge
Tiltaket relatert til riving vurderes ikke å virkninger for barn og unge forutsatt at nødvendige sikringstiltak blir gjort.

Konsekvenser for klima og miljø
Saken vurderes ikke av vesentlig betydning for klima, men har betydning i forhold til det som kan betegnes som lokalmiljø og kulturmiljø.

Konsekvenser for folkehelse
Ingen kjente

Konklusjon
Utvalget gis råd om å godkjenne søknaden om rammetillatelse for riving av bebebyggelsen i Storgaten 19

RETT UTSKRIFT
DATO 26.april.2024