



Arkivsak-dok. BYGG-26/00295-12
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	20.10.2026 09:00

Saksframlegg

Torvgaten 1A - 1/731/0/0, ombygging/bruksendring, påbygg og fasadeendring av eksisterende bygg

Kommunedirektørens innstilling:

Pkt. 1 Utvalg for teknisk avslår søknad om dispensasjon for etablering av balkonger mot smauet og takoppbygg (kvister) som vist på innsendte tegninger.

Pkt 2 Utvalg for teknisk gir dispensasjon fra reguleringsplanen parkeringskrav og fra reguleringsbestemmelsene for bevaringssone II for de øvrige omsøkte fasadeendringene og bruksendringen som følger av ombygging av eksisterende kontorlokaler til boliger på gnr. 1 bnr. 731, Torvgaten 1A.

Vilkår:

- Tiltaket skal for øvrig gjennomføres i samsvar med godkjente tegninger og øvrige søknadsdokumenter. Rekkverk på tak skal endres i tråd med meddelt justering.
- Reviderte tegninger uten balkonger mot smauet og uten omsøkte takoppbygg skal innsendes og godkjennes før rammetillatelse kan gis.
- Parkeringskravet skal oppfylles gjennom kommunens ordning for frikjøp av parkeringsplasser i samsvar med søknaden.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §§ 19-2.

Vedlegg

Tilbakemelding på uttalelse fra Agder Fylkeskommune - ombygging, påbygg og fasadeendring av eksisterende bygg 1/731, Torvgaten 1A

Høringssvar - Dispensasjonssak - ombygging, påbygg og fasadeendring av eksisterende bygg

1/731, Torvgaten 1A

Supplering - dispensasjonssøknad kvister og balkonger mot øst samt reviderte tegninger - 1/731, Torvgaten 1A

A.20.01.013-Perspektiv Torvgaten -REV.A

A.20.01.014-Perspektiv Kirkegaten

A.20.01.001-Plan 1. Etasje, 08.06.2026

A.40.01.001-Snitt, 08.06.2026

A.26.01.002-BRA fremtidig, 08.06.2026

A.26.01.001-BRA eksisterende, 08.06.2026

A.20.01.011-Plan 3. Etasje_Leil_liten terrasse, 08.06.2026

A.20.01.013-Perspektiv, 08.06.2026

A.20.02.010-Fasader, 08.06.2026

A.20.01.006 Situasjonsplan, 08.06.2026

Dispensasjonssøknad

A.20.01.012-Plan 4. Etasje_hems_tak terrasse, 08.06.2026

A.20.01.010-Plan 2. Etasje_leiligheter, 08.06.2026

Saken kort fortalt

Saken gjelder ombygging av eksisterende kontorlokaler i 2. og 3. etasje til syv leiligheter, etablering av balkonger, kvister, takterrasse og tilhørende fasadeendringer på Torvgaten 1A. Det er samtidig søkt dispensasjon fra parkeringskrav og fra reguleringsbestemmelsene for bevaringssone II knyttet til de omsøkte fasadeendringene.

Administrasjonen vurderer tiltaket som svært positivt for bosetting og sentrumsutvikling. Samtidig ligger eiendommen innenfor et kulturmiljø av nasjonal interesse og i spesialområde bevaring. Agder fylkeskommune har reist innvendinger mot deler av fasadetiltakene, særlig balkonger mot øst- og sørfasadene. Administrasjonen mener at hensynene bak bevaringsbestemmelsene kan ivaretas gjennom vilkår om videre bearbeiding av utformingen. Parkeringskrav anbefales gitt dispensasjon for gjennom frikjøp.

Bakgrunn

Søknaden gjelder ombygging av eksisterende bygg på gnr. 1 bnr. 731, Torvgaten 1A i Farsund sentrum. Første etasje videreføres med restaurant- og forretningsformål, mens **deler av** andre og tredje etasje som tidligere har vært benyttet til kontorformål bygges om til boliger. Tiltaket omfatter også etablering av balkonger, kvister, takterrasse og fasadeendringer.

Eksisterende bruksareal er oppgitt til om lag 1108 m². Etter gjennomføring vil samlet bruksareal være om lag 1159 m². Arealøkningen er oppgitt til cirka 51 m².

Saken behandles i denne omgang som en ren dispensasjonssak. Søknad om rammetillatelse behandles som en administrativ sak når dispensasjonsspørsmålet og privatrettslige forhold er avklart.

Perspektivene hentet fra søknaden viser på en oversiktlig måte hva som vil være ytre endringer ved tiltaket



Fremtidig situasjon - sett fra Torvgaten



Dagens situasjon - sett fra Torvgaten



Fremtidig situasjon - smuget



Dagens situasjon - smuget



Fremtidig situasjon - sett fra Kirkegaten



Dagens situasjon - sett fra Kirkegaten

Arealplanstatus

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Farsund by (PlanID 04805). Eiendommen er regulert til forretning/kontor og inngår samtidig i spesialområde bevaring S15. Eiendommen ligger videre innenfor bevaringssone II hvor særlige bevaringshensyn gjelder.

Ut fra bestemmelsene kan øverste etasje nyttes til boligformål og i bestemmelsene heter det at: «*Boliger i øvrige etasjer, samt lokaler for sosial og kulturell virksomhet kan innredes etter bygningsrådets samtykke.*»

Administrasjonen vil gi råd om at det gis samtykke til foreslått omdisponering av 2.etg.

Det er søkt dispensasjon fra parkeringskrav og fra reguleringsbestemmelsene for bevaringsområdet knyttet til utforming av kvister og balkonger.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke registrert mottatte nabomerknader til tiltaket.

Vei, adkomst og parkeringsløsning

Tiltaket medfører ikke ny eller endret adkomst. Eiendommen er tilknyttet offentlig veganlegg. Søknaden omfatter dispensasjon fra parkeringskravet. Manglende parkeringsdekning foreslås løst gjennom kommunens frikjøpsordning.

Vann, avløp og overvann

Bygget er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Det er ikke opplyst om endringer i tilknytningen. Overvann håndteres gjennom eksisterende systemer.

Uttalelse fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt Agder fylkeskommune for uttalelse. Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse til saken blant annet at:

«Vi er i utgangspunktet positive til at Torvgaten 1A skal få endret bruken til boliger, men oppfatter at deler av tiltaket kommer i strid med § 11, punkt 2. i reguleringsplanen.

Balkonger på østsiden og sørsiden av bygningen vil være synlige fra gateløpet og vi anser disse å komme i konflikt med punkt 2.4, §11 i reguleringsplanen for Farsund by. Da balkonger er utradisjonelle bygningselementer i det omkringliggende bygningsmiljøet, vil aksept av disse kunne skape en uheldig presedens. Dette ønsker vi å unngå av hensyn til det tettbygde trehusmiljøet av høy kulturhistorisk verdi. Vi fraråder sterkt å godkjenne balkongene. Det er foreslått to gjennomgående kvister/arker. Disse er ganske omfattende og vil endre bygningsskarakteren vesentlig. Takflaten er ikke rett, dermed vil kvistene få en usymmetrisk plassering. Vi anbefaler at den karakteristiske saltaksformen over den slanke bygningsskroppen bevares. Vi fraråder å godkjenne kvistene. Som et alternativ til kvister vil vi anbefale disse erstattet med takvindu i plan med eksisterende takflate. Takterrasse i sørlige del av bygg hvor taket allerede er flatt, vil anbefales godkjent med rekkverk i stål eller jern dersom det er trukket inn slik at det ikke er merkbart fra gateløpet. Vi vil sterkt fraråde rekkverk i glass som vist på tegningen, da dette vil fremstå som et fremmedelement på bygningen så vel som i det omkringliggende bygningsmiljøet. Samtidig vil rekkverk i glass gi uønsket refleksjoner.»

Søker er forelagt uttalelsen fra fylkeskommune og er bedt å vurdere om denne kan imøtekommes. Ansvarlig søker har i brev datert 30.09.26 opplyst at rekkverk på takterrasse kan endres fra glass til stål, men har bedt om kommunens vurdering før de tar stilling til endring av balkongene og kvistene. I denne sammenheng er vist til to saker: Strandgaten 14 hvor utvalget ga dispensasjon for en altan i 2.etg i møte oktober 2025 og Strandgaten 10 hvor kommunen ga dispensasjon for en takaltan i møte 4.04.2025. Det er også vist til Skoleutvidelsen på Eilert Sundt og balkonger i Theis Lundegaards gate 2,3 og 4



Balkonger i Theis Lundegaards gate



Takaltan Strandgt 10 før og etter gjennomføring



Takaltan Strandgt 12 før og etter gjennomføring



Skoleutvidelsen

Statsforvalteren i Agder har ikke avgitt uttalelse i saken. Basert på foreliggende dokumentasjon anses saken for øvrig som tilstrekkelig opplyst.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare

DOK-analysen viser ingen registrerte forhold som tilsier at tiltaket er utsatt for skred, flom eller andre sikkerhetsmessige forhold som hindrer tiltaket. Eiendommen ligger i etablert sentrumsbebyggelse. Farsund sentrum er angitt som et tett trehusmiljø hvor det nylig er fremlagt en plan for brannverntiltak. Ved søknad om igangsettingstillatelse må tiltaksklasse også vurderes i forhold til omkringliggende omgivelser.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 er vurdert. Tiltaket gjelder ombygging og videreutvikling av eksisterende bebyggelse i et etablert byområde uten kjente naturinngrep. Kommunen finner at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at tiltaket ikke vil medføre uakseptable konsekvenser for naturmangfoldet.

Kulturmiljø

Eiendommen ligger innenfor Riksantikvarens utpekte kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (KULA) for Farsund sentrum. Det aktuelle bygget er i hovedsak nyere bygningsmasse oppført på 1980-tallet som en utvidelse av et eldre lagerbygg fra 1937. Bygget representerer således ikke den mest sentrale delen av den opprinnelige bebyggelsen som preger sentrum etter bybrannen i 1901. Bygget har i seg selv svært begrenset bevaringsverdi, men ytre utforming av bygget har betydning for omgivelsene basert på sentral og lett synlig plassering i Torvgata.

Farsund sentrum har som kjent et særpreget bymiljø hvor store deler av bebyggelsen etter bybrannen i 1901 ble oppført i sveitserstil og jugendstil. Hensynet bak bevaringsbestemmelsene er å sikre disse historiske kvalitetene og bymiljøets samlede kulturhistoriske verdi.

Administrasjonen vurderer isolert sett den omsøkte fasadeutformingen som funksjonell og arkitektonisk gjennomarbeidet. Samtidig må kommunen legge betydelig vekt på uttalelsen fra Agder fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet. Å følge fagmyndighetens råd i saker innenfor kulturmiljøområder av nasjonal interesse vil normalt bidra til å sikre de historiske verdiene som er knyttet til disse områdene.

Fra et politisk og samfunnsmessig perspektiv må de kulturfaglige hensynene samtidig veies opp mot utfordringene sentrum står overfor med tomme lokaler, redusert aktivitet og behov for økt bosetting. Administrasjonen registrerer at søker har vist til tidligere saker hvor bosettingshensyn er tillagt betydelig vekt ved politisk dispensasjonsvurdering.

I denne saken fremstår bosettingshensynet også som relevant. Torvgaten og deler av sentrum har mange tomme lokaler, og de aktuelle kontorlokalene har stått uten aktiv bruk over lengre tid. Ombygging til boliger vil bidra til flere fastboende i sentrum og til økt aktivitet i eksisterende bygningsmasse. Dette vurderes som et klart positivt samfunnsbidrag.

Administrasjonen vurderer likevel at det er mulig å oppnå gode boligkvaliteter også gjennom en justert utforming som i større grad ivaretar kulturmiljøhensynene. På denne bakgrunn anbefales at dispensasjon for balkonger mot smauet, og takoppbygg ikke gis og det forutsettes videre bearbeiding av fasadeutforming i dialog med kulturminnemyndigheten. Dispensasjon for balkong mot syd vurderes å kunne innpasses kulturmiljøet på en tilfredsstillende måte. Her forutsettes likevel avklaring med grunneier (sannsynlig Farsund kommune) før rammetillatelse til denne kan gis.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt dispensasjon fra kommuneplanens parkeringskrav og fra reguleringsbestemmelsene knyttet til bevaringssone II for etablering av kvister og balkonger.

Søker anfører blant annet at tiltaket vil bidra til økt bosetting i sentrum, bærekraftig gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, bedre utnyttelse av sentrumsarealer og økt aktivitet i sentrum utenfor ordinær arbeidstid. Parkeringsbehovet foreslås løst gjennom kommunens frikjøpsordning.

Vurdering

Det må foretas en konkret vurdering av de omsøkte dispensasjonene opp mot hensynene bak bevaringsbestemmelsene i reguleringsplan for Farsund by. Hensynet bak bestemmelsene er å bevare kulturmiljøet, bygningsstrukturen og det historiske uttrykket i sentrumsbebyggelsen, herunder å hindre tiltak som kan svekke kulturmiljøets karakter eller skape uheldig presedens for senere endringer. Eiendommen ligger dessuten innenfor Riksantikvarens utpekte kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (KULA) for Farsund sentrum.

Administrasjonen legger til grunn at det aktuelle bygget i hovedsak består av nyere bygningsmasse oppført på 1980-tallet som en utvidelse av et eldre lagerbygg fra 1936. Samtidig inngår bygningen som en del av det samlede kulturmiljøet i sentrum. Det er derfor ikke bare bygningens egen alder eller verneverdi som må vurderes, men også tiltakets virkning for bymiljøet som helhet.

Administrasjonen er enig med søker i at bruksendring fra tomme kontorlokaler til boliger vil være et positivt tiltak for sentrum. Farsund sentrum, og Torvgaten spesielt, har over tid hatt utfordringer med tomme lokaler og begrenset aktivitet. Flere boliger i sentrum vil bidra til økt bosetting, mer aktivitet og bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Dette er klare fordeler ved prosjektet.

Når det gjelder balkongene mot smauet og de omsøkte takoppbyggene, vurderer administrasjonen imidlertid at disse tiltakene i større grad kommer i konflikt med hensynene bak bevaringsbestemmelsene. Agder fylkeskommune har påpekt at balkongene vil være synlige fra det offentlige rom, framstår som utradisjonelle elementer i det aktuelle bymiljøet og kan skape en uheldig presedens innenfor kulturmiljøområdet. Administrasjonen finner ikke tilstrekkelig grunnlag for å fravike denne faglige vurderingen.

Selv om bosettingshensynet er et tungtveiende moment, vurderer administrasjonen at de viktigste fordelene ved prosjektet kan oppnås uten de omsøkte balkongene mot smauet og uten takoppbyggene. Bruksendringen til boliger kan gjennomføres og gi de ønskede positive virkningene for sentrum også med alternative løsninger som i større grad ivaretar kulturmiljøhensynene.

Tiltakshaver viser til andre tiltak i sentrum, blant annet er vist til takaltaner i Strandgata (bilder) og en altan som foreløpig ikke er gjennomført. Administrasjonen vurderer ikke takaltanene som direkte sammenlignbare med foreliggende sak som gjelder takoppbygg. Saken i Strandgaten 14 gjaldt etablering av en altan i 2 etg i et bygg hvor det allerede var en altan i 3 etg og vurderes heller ikke direkte sammenlignbar. I forhold til Eilert Sundt utbyggingen innebar denne riving av flere historiske bygg som rett nok til dels var sterkt ombygd for å legge til rette for en skoleutvidelsen. I saken ble det gjort avveininger mellom kulturhistoriske hensyn og kommunens behov for å tilrettelegge for aktivitet og byliv. Saken ble vurdert i en egen plan og er ikke sammenlignbar med foreliggende sak som er en dispensasjon. Balkongene i Theis Lundegaards gate er også oppført i ny nyere tid, men disse legges til grunn å være etablert før byplanen i 1995 som innebar bevaringsrestriksjoner.

Administrasjonen vurderer at dispensasjon for balkonger mot smauet og takoppbygg ikke bør gis. For disse tiltakene anses ulempene for kulturmiljøet å veie tyngre enn fordelene. Utvalget gis derfor råd om å avslå dispensasjon for balkonger mot smauet og de to takoppbyggene, samtidig som øvrige deler av tiltaket kan godkjennes dersom de tilfredsstillende gjeldende plan- og bygningslovgivning.

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket vil innebære frikjøp som innebærer innbetaling for en parkeringsplass til kommunens parkeringsfond. Samtidig vil etablering legge større press på parkeringsplasser i sentrum.

Konsekvenser for barn og unge

Tiltaket bidrar til økt boligtilbud i sentrum og legger til rette for flere beboere innenfor eksisterende tettstedsstruktur. Dette vurderes positivt.

Konsekvenser for klima og miljø

Tiltaket innebærer gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygningsmasse fremfor ny utbygging. Dette vurderes som positivt i et klima- og ressursperspektiv.

Konsekvenser for folkehelse

Økt bosetting i sentrum og bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse vurderes å ha positive virkninger for byliv, aktivitet og sosial bærekraft.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt for dispensasjon for parkeringsinndekning og deler av de omsøkte endringer av fasade. For balkonger mot smauet og takoppbygg (kvister) vurderes ikke forutsetningene å være tilsted. Det vurderes som viktig å ivareta de kulturhistoriske hensynene som Agder fylkeskommune har påpekt. Utvalget gis derfor råd om å avslå deler av endringene og godkjenne de øvrige dispensasjonene. Det forutsettes at rekkverk på tak endres i tråd med anbefaling.