

FARSUND KOMMUNE
Byggesak
Postboks 100,
4552 Farsund

Vår ref.:

Kommunens ref.:

Dato: 22.11.2024

**FARØY BRYGGE, SØKNAD OM DISPENSASJON II FOR UTFORMING AV
BYGNING INNENFOR BUN3 OG FOR KRAV OM VINDU MED
GJENNOMGÅENDE SPROSSER.**

Denne dispensasjonssøknaden er i tillegg til omsøkt dispensasjon av 13.09, og gjelder relativ små avvik fra bestemmelsen i vedtatt plan. Endringene er som følge av videre utvikling av prosjektet og erfaringer fra nylig behandlet søknad med tilsvarende bestemmelse for vindu.

A - Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i forbindelse med tiltak i BUN3

Bakgrunn for søknaden

Fellesbygg innenfor BUN3 søkes oppført som en bygning med langsgående saltak. Vi søker herved om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for område BUN3, som angir at:

- 1. Bygninger skal deles i mindre enheter, hver på inntil 20 m² BYA**
- 2. Mønehøyden skal være inntil 4,5 meter**

Tiltaket innebærer oppføring av én sammenhengende bygning med et BYA på 41,8 m² og et BRA på 35,1 m². Det oppgitte arealet er godt innenfor regulert grad av utnyttelse, som tillater inntil 60 m² BYA. Bygningen vil ha en langsgående takform, og

mønehøyden tilpasses så lavt som mulig i forhold til tekking og omgivelser, men vil overstige bestemmelsen med ca. 20 cm.

Begrunnelse for dispensasjon

1. Funksjonelle og estetiske hensyn

Oppføring av én sammenhengende bygning gir en mer helhetlig og funksjonell utforming som bedre ivaretar behovene. Utformingen harmonerer med båthusene like øst for BUN3, som har en tilsvarende oppbygning. Den visuelle sammenhengen mellom tiltaket og eksisterende bebyggelse styrker helhetsinntrykket og estetikken i området.

2. Arealutnyttelse innenfor reguleringsplanens rammer

Med et BYA på 41,8 m² og et BRA på 35,1 m², er tiltaket godt innenfor regulert grad av utnyttelse (60 m² BYA). Den foreslåtte løsningen sikrer effektiv arealbruk samtidig som tiltaket holder seg innenfor planens intensjoner. Ved å samle bebyggelsen i én bygning reduseres det totale fotavtrykket, og det opprettholdes mer sammenhengende uteoppholdsareal rundt bygningen.

3. Minimal visuell og miljømessig påvirkning

Økningen i mønehøyden på 20 cm vurderes å ha liten visuell betydning for omgivelsene. Bygningen vil fortsatt være i tråd med områdets skala og underordnet boligbebyggelsens proporsjoner. En sammenhengende takform bidrar til en mer ryddig og harmonisk visuell fremtoning i strandsonen.

4. Forenlighet med planens hovedformål

Tiltaket oppfyller hovedformålet for BUN3, som er å tilrettelegge for naust, boder, badehus og tilhørende brygger for beboerne i BKS1-3. Dispensasjonen innebærer ingen vesentlige ulemper eller avvik fra reguleringsplanens intensjon, da bygningen viderefører områdets bruk og estetiske uttrykk.

Helhetlig vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Dispensasjon kan innvilges dersom fordelene ved tiltaket vurderes som klart større enn ulempene. Den foreslåtte løsningen sikrer en estetisk og funksjonell utvikling i tråd med nærområdets eksisterende bebyggelse. Tiltaket holder seg innenfor regulert grad av utnyttelse, samtidig som det styrker områdets helhetlige uttrykk.

Ulempene ved avvikene vurderes som ubetydelige og av mindre betydning for områdets helhet.

Vi ber om en positiv vurdering av dispensasjonssøknaden og stiller oss til disposisjon

B - Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om gjennomgående sprosser

Vi viser til gjeldende reguleringsplan, hvor det fremgår at vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Erfaring fra behandling av tilsvarende bestemmelse i sak sak 80/24 gjør at vi allerede nå varsler en søknad om dispensasjon fra denne bestemmelsen, dersom kommunen legger til grunn en tilsvarende tolkning også i denne saken, nemlig at vinduer med ruter som ikke er oppdelt med sprosser er i strid med planens skal-krav.

Bakgrunn og vurdering

Intensjonen bak bestemmelsen om gjennomgående sprosser og profiler er å sikre ekthet og kvalitet i de arkitektoniske og håndverksmessige løsningene i prosjektet. Bestemmelsen søker å bidra til et helhetlig arkitektonisk uttrykk, med inspirasjon fra klassisk trehusarkitektur langs kysten av vår landsdel.

Samtidig er intensjonen ikke ment å utelukke vinduer uten sprosser, så lenge det helhetlige arkitektoniske uttrykket ivaretas. Dette inkluderer hensynet til lys og utsikt, slik det også fremgår av illustrasjoner i planbeskrivelsen og i vedlegg under behandling av reguleringsplanen.

Begrunnelse for dispensasjon

- Bestemmelsen har sitt utspring i forhold til tradisjonell byggestil, men uten at forståelsen er blitt tolket dit hen at vindu uten sprosser ikke er tillatt.
- I tidligere saker er det godkjent tiltak med store vindusfelt og tidsmessige arkitektoniske løsninger uten omfattende vurderinger av relevansen for bestemmelsen.

- Forbudet mot "falske løsninger", som klipsprofiler eller utenpåliggende sprosser, anses fortsatt som et viktig premiss, men bestemmelsen bør også tolkes fleksibelt for å sikre arkitektoniske løsninger som harmonerer med planens intensjoner.
- «Energispross» der isolerglasset er gjennomgående, men med sprosser/profil inntil glasset på utside og innside gir en visuell virkning av gjennomgående sprosse og bes godkjent som gjennomgående for vindu med sprosser.
- Energisprosser er ønskelig for å tilstrebe god energiklasse for boligene.

Vi søker om dispensasjon fra kravet om gjennomgående sprosser dersom tilsvarende vurderinger som i tidligere sak gjøres gjeldende også i denne saken. Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket vil ivareta helhetlig arkitektonisk kvalitet, og at planbestemmelsen ikke i tilstrekkelig grad reflekterer behov for fleksibilitet knyttet til vindusløsninger.

C – Justeringer i forhold til formålsgrenser.

Noen steder er det mindre forskyvninger mellom reguleringsformålene. For eksempel er gangveien SGG4 tilpasset løsningen for beplantning, hager og grøntarealer og for å sikre god tilkomst til heis. Det er også innarbeidet felles sykkelparkering. Tilpasning er som følge av mer detaljert utforming og er i tråd med intensjonene i den vedtatte planen. Dersom kommunen vurderer slike marginale endringer som dispensasjon ber vi om godkjenning for dette og at det inntas i saksutredning og vedtak.

Vi imøteser kommunens vurdering og ber om en dialog for videre behandling av saken.

Med vennlig hilsen



Erik Tveit Sivilarkitekt