



FARSUND KOMMUNE ADMINISTRASJON TEKNISK  
SEKTOR

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sissil Jensen Brøndbo, 37 01 75 31

Postboks 100  
4552 FARSUND

## Farsund kommune. Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om riving av bebyggelse, på gnr.1 bnr. 633 – Storgaten 19

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 21.06.2024.

### Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

#### Sakens bakgrunn og Statsforvalterens myndighet

Farsund kommune søkte den 18.05.2022 om rammetillatelse for riving av bygningsmasse på eiendommen gnr. 1 bnr. 633, Storgaten 19.

Kommunen godkjente søknaden om rammetillatelse den 13.10.2022. Vedtaket ble deretter påklaget av flere naboer, i tillegg til Fortidsminneforeningen avd. Agder og Farsund byforening.

Fortidsminneforeningen anmodet kommunen i klage av 21.02.2023 om å gi utsatt iverksetting til klagen var behandlet hos Statsforvalteren i Agder.

Teknisk utvalg behandlet klagen den 14.03.2023 hvor de opprettholdt vedtaket og besluttet å ikke gi utsatt iverksetting. Fortidsminneforeningen sendte da anmodningen om utsatt iverksetting til Statsforvalteren den 14.03.2023. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for klagebehandling den 21.03.2023.

Statsforvalteren behandlet anmodningen om utsatt iverksetting den 29.03.2023, hvor det ble gitt utsatt iverksetting av Farsund kommunes vedtak om tillatelse til riving av bygninger i Storgaten 19 av 13.10.2022, inntil klagen var ferdig behandlet.

Klagen ble behandlet den 13.06.2023, og vi opphevet da kommunen sitt vedtak på grunn av manglende utredning.

Kommunen behandlet saken på nytt og teknisk utvalg godkjente søknaden om rammetillatelse for riving av bygningsmasse på Storgaten 19 i møte den 23.04.2024 med 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 sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket ble påklaget av Fortidsminneforeningen, Farsund lokallag i brev av 02.05.2024 og Farsund byforening i brev av 17.05.2024. Statsforvalteren viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 18.06.2024. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

### **Statsforvalterens vurdering**

#### Klagefrist og klagerett

Ut fra dokumentene i saken legger vi til grunn at klagerne har klagerett og at klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl. §§ 28 og 29.

#### Sakens opplysning

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det ikke nødvendig å foreta befarig, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

#### Klagernes anførsler

##### Klage fra Fortidsminneforeningen datert 03.05.2024

Fortidsminneforeningen anfører at bygningen må bevares utfra byggets verneverdi.

Videre anføres det at det ikke finnes noe nytt i saken som oppfyller Statsforvalterens krav til saksforberedelse/utredning i forbindelse med opphevelsen, og det nye vedtaket kan dermed ikke være gyldig. Det anføres også at riving og nybygg vil kreve en egen reguleringsplan etter pbl, men kommunens saksfremlegg og utvalgets vedtak dreier seg bare om riving.

Klager anfører også at riving og nybygg vil ha vesentlige virkninger for barn og unge ved å plassere et parkeringsanlegg direkte i den mest brukte skoleveien i Farsund sentrum.

Klager ber derfor om at vedtaket omgjøres.

##### Klage fra Farsund byforening datert 17.05.2024

Det anføres fra klager at grunnlaget for riving er særdeles svakt og mangelfullt. Videre anføres det at det er særlig alvorlig at kommunen i vedtaket ikke nevner planer om utvidelse av parkering ved kjøpesenter.



### Søknadsplikt

Riving av bebyggelsen er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav e).

### Plan- og bygningsmyndighetenes kontrollfunksjon

Plan- og bygningsmyndighetene skal kontrollere at søknadspliktige tiltak ikke strider mot bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis tiltaket ikke er i strid med slike bestemmelser, har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkt tiltak, jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum.

### Plansituasjonen og vurdering av om tiltaket er i strid med gjeldende arealplan(er)

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Farsund kommune, vedtatt av kommunestyret 10.03.2010. Kommuneplanen viser til at området er regulert, og at vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde (hensynssone H910).

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Farsund by, vedtatt av kommunestyret den 20.06.1995, hvor den er regulert til bolig/forretning, jf. pbl. § 12-5 andre ledd nr. 1.

Reguleringsplanen for Farsund by har enkelte områder som er underlagt bevaringsformål. Disse områdene er delt inn i tre ulike bevaringssoner. De tre sonene er ledsaget av ulikt sett av bestemmelser, slik at disse fremstår som underlagt bevaringshensyn, men i noe ulikt omfang. Reguleringsplanens system og oppbygning tilsier etter vår vurdering at det er gjort en konkret og detaljert vurdering av i hvilket omfang de ulike deler av sentrumsområdet bør vernes, sett opp imot andre interesser og utviklingsbehov som gjør seg gjeldende i sentrumsområdet. Dette synes å samsvare med kommunens redegjørelse om at det i reguleringsplanen fra 1995 ble gjort en avveining mellom bevaring og utbyggingshensyn.

Storgaten 19 ligger ikke innenfor noen av de tre ulike bevaringssonene, men ligger utenfor spesialområde og er regulert til kombinert formål bolig/forretning. Det er i gjeldende reguleringsplan ingen bestemmelser knyttet til vern av bygningsmassen på eiendommen, og vi ser derfor ikke at reguleringsplanen setter restriksjoner for riving av bebyggelsen. Det er heller ikke nedlagt midlertidig forbud mot tiltak for den aktuelle eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 13-1, eller sikret vern gjennom bruk av generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-9, pkt. 7.

Statsforvalteren legger etter dette til grunn at tiltaket er i samsvar med gjeldende arealplaner.

### Prøving av kommunens vedtak av 23.04.2024

Eiendommen Storgaten 19 inngår sammen med store deler av Farsund sentrum i Riksantikvarens NB!-register, som er en oversikt over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som er vurdert å være av nasjonal interesse. Ifølge Riksantikvaren har bygningen stor verneverdi som del av bygningsmiljøet i sentrum. Bygningen er imidlertid ikke SEFRAK-registrert. NB!-registeret er opprettet for å bidra til å sikre viktige historiske kulturmiljøers videre eksistens. Registeret definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlig hensyn i forbindelse med forvaltning og utvikling.

Kommunene forvalter sine NB!-områder, først og fremst gjennom plan- og bygningslovens virkemidler. I vår sak er imidlertid området inntatt i NB!-registeret *etter* at reguleringsplan for Farsund by ble vedtatt. Det er dermed usikkert hvorvidt dagens reguleringsplan reelt sett illustrerer de nasjonale interessene som kan ligge i den enkelte eiendom innenfor området.



Kommunen har innhentet uttalelse fra Agder Fylkeskommune i saken. Det fremkommer blant annet her at «*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.*

*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.*

*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».*

Kommunen skriver at i kommunens kulturminneplan er det utarbeidet en «gul liste» som er kommunens egen oversikt over verneverdige, men stort sett ikke formelt vernede kulturminner i Farsund. I Farsund sentrum er en rekke bygg og anlegg påpekt som spesielt viktige i kulturminneplan. Storgaten 19 er ikke nevnt eller vurdert som spesielt viktig i planen, utover at det ligger i NBI-området. Generelt kan ikke alle bygg og anlegg som har en verneverdi spares på, og kommunen må gjøre en veiing av de ulike byggs verdi opp mot utbyggingsinteresser. Slik veiing er ifølge kommunen gjort gjennom reguleringsplanen fra 1995, og den senere kommunedelplanen vedtatt i 2018.

Videre skriver kommunen at utforming av et bygg på tomten har isolert sett svært stor betydning for det aktuelle gateløpet i bykjernen, og et fremtidig bygg på tomten må utformes med respekt for de historiske omgivelsene tomten ligger i. Det er naturlig at utforming av et eventuelt bygg til parkering blir avklart gjennom en reguleringsplanprosess. En ser likevel ikke at det er behov for å avvente riving før utarbeidelse av en eventuell plan.

Vi er enig i kommunens standpunkt om at det vil være naturlig å vurdere fremtidig utnyttelse av tomten gjennom en planprosess. Vi ser imidlertid ikke holdepunkter som tilsier at det faglig og planmessig sett skal være fordelaktig å holde riving av eksisterende bebyggelse *utenfor* denne planprosessen. Selv om vi ikke kan se at det per i dag foreligger lovmessig hjemmel for å nekte riving, vil vi understreke at kommunen som planmyndighet – og i dette tilfelle også som tiltakshaver – har adgang til å avvente riving med tanke på at også dette spørsmålet skal inngå som en del av den fremtidige planprosessen. Særlig fordi riving er et irreversibelt tiltak, og Storgaten 19 ligger innenfor et bymessig kulturmiljø av nasjonal interesse, mener vi at det bør vises varsomhet med å gjennomføre slike store omdisponeringer av arealene uten at alle deler er utredet og belyst gjennom en planprosess. En planprosess vil ha bedre demokratisk forankring, og vil etter vår vurdering være best egnet til å se eiendommen i en større sammenheng, med en bredere utredning av områdets verneverdi generelt, og for Storgaten 19 spesielt, og for å se riving i sammenheng med det tiltaket som eventuelt kommer.



Med dette sagt, fastholder vi likevel vår vurdering av at det ikke foreligger lovmessig hjemmel som avskjærer riving, gitt dagens plangrunnlag.

Det er i gjeldende reguleringsplan ingen bestemmelser knyttet til vern av bygningsmassen på eiendommen, og vi ser derfor ikke at reguleringsplanen setter restriksjoner for riving av bebyggelsen.

Vi er enige med kommunen 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.

Statsforvalteren finner etter dette at tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

#### Oppsummering

Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Farsund kommune sitt vedtak av 23.04.2024. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

#### **Statsforvalterens vedtak**

**Farsund kommunes vedtak av 23.04.2024 opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over. Klagen tas ikke til følge.**

#### **Om klageadgang**

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Toril Smith Konradsen (e.f.)  
seniorrådgiver  
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Sissil Jensen Brøndbo  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

FORTIDSMINNEFORENINGEN, FARSUND  
LOKALLAG  
FARSUND BYFORENING

Gabriel Lunds gate 20

4550 FARSUND

c/o Gøril Onarheim  
Hageveien 1

4550 FARSUND