



Arkivsak-dok. BYGG-24/00405-39
Saksbehandler Bjørnar Archagelidis Olsen

Saksgang

Møtedato

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon og endring av gitt rammetillatelse: utforming av rampe; bygningskropp BUN3; taktekke BUN3 samt taktekke på bygg B og E i BKS2 – 3/49 Farøy Brygge

Kommunedirektørens innstilling:

1. Utvalg for teknisk velger å avslå søknaden om dispensasjon for endret utforming av den offentlige adkomstrampen o_SGG1 inn i areal regulert til parkering (rampen som binder tursti og bryggepromenade i sammen).
2. Utvalg for teknisk innvilger dispensasjon for bygningskropp utforming BUN3, samt fra krav om taktekke for bygget i BUN3.

Vilkår: taktekke skal utføres som båndtekke med matt virkning. Malte eller folierte løsninger tillates ikke. Valgt materiale skal være «ekte» og egnet i sitt miljø. Boligene skal tekkes med skifer.
3. Utvalg for teknisk avslår søknad om dispensasjon for glaserte takstein på bygg B og E i BKS2.
4. Utvalg for teknisk godkjenner søknad om endring av rammetillatelse samsvar med dispensasjonsvedtakene over.

Hjemmelen for utvalgets vedtak er plan og bygningsloven (pbl.) § 19-2 og 20-2. Begrunnelsen for vedtakene kommer frem av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Rådsuttalelser til Dispensasjonssøknader: utforming rampe, bygningskropp BUN3, taktekke BUN3 og taktekke Bygg B og E i BKS2 - 3/49, Farøy brygge
Høringssvar - 3/49, Farøy brygge - dispensasjon fra plan for utforming rampe, endring av bygningskropp og taktekke
Godkjenning av teknisk plan for Farøy Brygge
Innspill - Fortidsminneforening - 03.08.25
Innspill fra byforening - dispensasjonssøknad utforming rampe, bygningskropp BUN3, taktekke BUN3 og taktekke Bygg B og E i BKS2 - 3/49, Farøy Brygge
B-1 Bilde fra Farøy mot Husan DJI_0246
Illustrasjon perspektiv
B-4 Bilde fra Farøy mot Byen.
B-3 Bilde fra Farøy mot Tolboden
B-2 Bilde fra Farøy mot Husan DJI_0246DJI_0262
Illustrasjon bygg B
Illustrasjon 2 bygg B
E 00 A 00 F 200 00 Fasade Bygg E
00 00 A F 200 00 Fasade Farøy Brygge
B 00 A 00 F 200 00 Fasade Bygg B
Etterspurte presiseringer - Søknad om dispensasjon for taktekke bygg B, E, BUN3 - 3/49, Farøy Brygge
Endringssøknad - dispensasjonssøknad for plassering av gangvei/rampe over arealformålsområde for parkering, o_SPA4 - 3/49
01 Plan Dispensasjonssøknad Rampe 25.06.25
03 Illustrasjon Dispensasjonssøknad Rampe
02 Illustrasjon Dispensasjonssøknad Rampe
Høringsbrev - Ber om uttalelse - Dispensasjonssøknad: utforming rampe, bygningskropp BUN3, taktekke BUN3 og taktekke Bygg B og E i BKS2 - 3/49, Farøy brygge
Dispensasjonssøknad II 2024.11.22
Tegning ny fasade 07.01.25
Høringsuttalelse - Dispensasjonssøknad bygningsutforming BUN3 Farøy brygge - ved 3/49
Søknad om dispensasjon for taktekke samt båndteking på badhus/badstu innenfor fellesområdet, nabovarsling, situasjonsplan og tegninger - 3/49, Farøy Brygge
Situasjonsplan
Kvittering-for-nabovarsel-1-20250527-1352
Kvittering-for-nabovarsel-2-20250610-1349

Saken kort fortalt

Saken gjelder i korte trekk dispensasjonssøknad for 3 forhold. Hvor rammetillatelse i nødvendig grad endres i tråd med utvalgets dispensasjonsvedtak for disse forhold.

Rammetillatelsen av 20.01.2025 gjelder hele tiltaket «Farøy brygge», 7 bygg med til sammen 30 leiligheter, brygge, båtplasser, parkeringskjeller og utomhusanlegg.

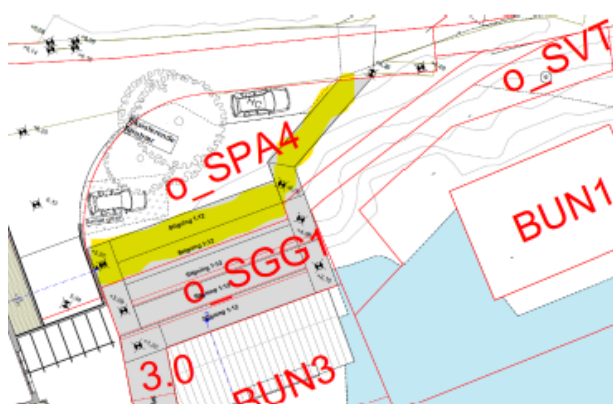
Endret utforming av den offentlige adkomstrampen o SGG1 ut inn i arealformål offentlig parkering

Sikksakk rampen som knytter turstien til Farøy parken sammen med bryggepromenaden i forkant av Farøy Brygge. Denne gis en endret utforming med flere vendinger. Byggesak oppfatter at det kan være innfor kommunens vedtaksmulighet å avgjøre utformingen, men mener at en dispensasjon ikke belyser saken tilstrekkelig. Videre er det uklart om et en fremtidig mulighet til bedre parkering kan gå tapt.

Ingen relevante råd har merknader til endringen, men kommunen både som fagmyndighet og folkevalgt skal ta et informert valg på vegne av sine innbyggere for den offentlige passasjen. Vi anbefaler derfor at det med henvisning til «utvalg for teknisk velger» (jf. kan i pbl. § 19-1, første ledd) henstilles til en planprosess for å avklare spørsmålet om rampen. Alternativt henvises til at en slik omlegging kan føre til at rampen mer fremstår som en «omvei» slik at det i mindre grad vil bli likestilt bruk mellom barn og unge, og mennesker med forskjellig motilitet.

Hva gjelder utforming i landskap bør dette i begge tilfeller kunne gjøres estetisk «bra», gjennom gode valg i prosjektering og utførsel, samt beplantning.

Som omsøkt med ekstra vending



Slik regulert og gitt ramme for:



Endret utforming og taktekke av bygget i BUN3

Bygget endres fra eksempelvis slik



til slik (th. utsnitt fra søknad):



Videre vil bygget ikke tekkes med skifer, men med et grått båndtekke i strid med plan. Båndtekke har fordeler som tekkingsmateriala på lave bygg ved offentlige korridorer. Faren for skader er mindre. Byggesak mener dette er fornuftig. Endringen i bygningskropp utforming gir også en mer likhet med eksisterende båthus mot øst. Det er i all hovedsak ikke mottatt negative merknader for endringen. Det

bør stilles krav om at båndtekke som er plastbelagt ikke kan benyttes. Båndtekke bør være stedtilpasset og i et «ekte» material jf. planens intensjon. Vi forstår langt på vei at dette er søkers ønske også, men mener det er viktig å stille dette som et vilkår. Båndtekke passer sammen med øvrige bygg i skifer, og dette bør settes som vilkår også.

Glaserte takstein på bygg B og E i BKS2.

Enhetsleder fremviser i møte eksempel på glasert taksten og skiferstein slik:

Skifer «stoneart lapp»



«glasert enkeltkrum teglsten»



Bygg B og E er de mest markante, med takfasade mot havnebassenget, merket B og E under.



Saken er forelagt for høring. Samtlige instanser har utalt seg i grader fra sterkt negativ til glasert takstein, til råd om skifer. Byggesak slutter seg til brorparten av disse argumenter.

Administrasjonens syn er at Farøy Brygge sin oppgave verken er å speile byen eller å overskygge Farøy sin eksisterende bebyggelse. Bygg B og E bør heller ikke gis samme taktekke som eks. tollboden, da slike bygg i byen forteller sin egen historie og har sin egen verdi som ikke bør reduseres.

Skifer er derfor etter administrasjonens syn riktig tekke for disse nye bygg med sin sentrale plassering på Farøy.

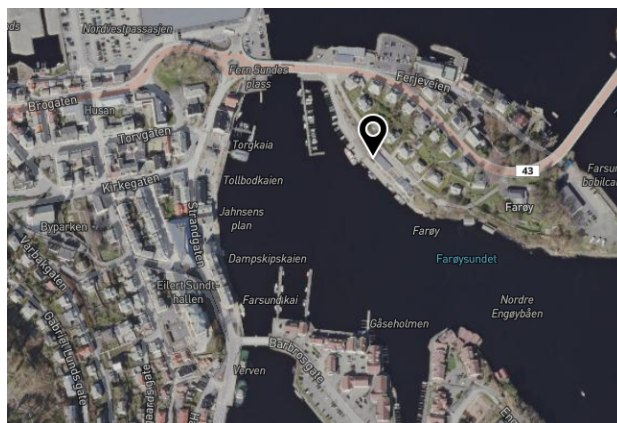
Vi viser til vedlagt uttalelser og merknader: Agder Fylkeskommune, Fortidsminneforeningen Farsund lokallag, Byforening og Eldrerådet.

Bakgrunn

Sted: gnr. 3/bnr. 49 og 23
Farøyveien 2, 4 og 6
4550 FARSUND

Tiltakshaver:
Farøy Brygge AS
Helvik Brygge 20
4560/VANSE

Ansvarlig søker:
Torbjørn Fasseland Fahret
Helvikveien 191
4560 VANSE



Tiltaket/saken: Dispensasjon og endring av gitt rammetillatelse Se «saken kort fortalt» og vedlagte tegninger.

Tidligere vedtak i saken:

[Offentlig journal - Søkeresultater - 24/02691](#)

20.01.2025 Dispensasjon (justeringer på vilkår) og rammetillatelse

14.02.2025 Igangsettingstillatelse 1, Grunnarbeider

18.08.2025 Godkjent teknisk plan på vilkår

19.08.2025 Igangsettingstillatelse 2, Bærekonstruksjon

Vurdering

Arealplanstatus og dispensasjonssøknader

Tiltaket Farøy brygge er omfattet av gjeldende [Detaljregulering Farøy Brygge ID 4206 04822](#). Arealet er regulert til bygging av boliger, grønnstruktur, offentlig og privat infrastruktur, parkering, gangvei, brygger mv.

Taktekke bygg B, E i BSK3 og badehuset i BUN3 er omsøkt med dispensasjon fra kravet om taktekke i skifer eller tilsvarende i reguleringsbestemmelse 3.1.1. Badehuset er videre omsøkt med dispensasjon fra kravet om oppdeling i mindre «enheter».

Den offentlige rampen o_SGG1 er omsøkt med dispensasjon for en avvikende utforming enn regulert, in i areal for offentlig parkering o_SPA4.

Se vedlagte søknader for begrunnelse.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3. Det er ikke registret merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

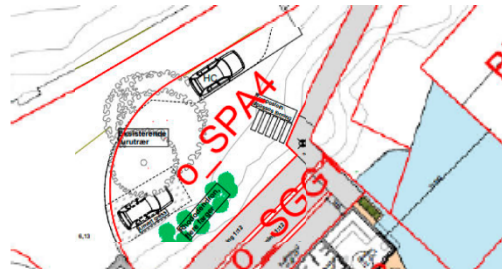
Tiltaket som omsøkt vil gi endret fotadkomst til den offentlige bryggpromenade. Både trapp og endringer i rampeutforming. Dette fører til et redusert areal avsatt til offentlig parkering. Dette fører ikke til fjerning av omsøkte parkeringsplasser.

Byggesak oppfatter fra tegning av utomhusplan før og etter endring at et fremtidig mulighetsrom for flere parkeringsplasser kan bli innskrenket som følge av reduksjon i arealet avsatt til o_SPA4. Dette kan også leses fra plankartet.

Slik nå omsøkt



Slik tillatt:



Utsnitt plankart: Det er areal regulerte til parkering som blir redusert.



Vann- og avløp:

Endres ikke.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser, høringsparter og interessenter for uttalelse. Høringsplikten til kommunen følger av pbl. § 19-1, og 21-5. Krav til mest mulig opplyst sak følger av fvl. § 17.

Følgende uttalelser, råd og merknader er innkommet i kronologisk rekkefølge – Byggesak oppsummerer og gir noen vurderinger. Uttalelsene er vedlagt i sin helhet.

Farsund By forening:

Råd om utelukkende bruk av skifer. Fraråding av glaserte takstein. Kommentar om refleks og Farøy sin identitet.

Råd om å vurdere annen utformingen av BUN3 og rampe, samt merknad om grønt-plan og beskyttelse av trær og oppholds kvaliteter.

Byggesak kommenterer at godkjent utomhusplan inneholder en grønt-plan og at det er en kort trapp mellom gangsti og parkering som vil utgå. Parkeringen er omsøkt som «armert» gress og trær er gitt grad av vern i reguleringsplan.

Fortidsminneforeningen, Farsund lokallag:

Råd om ensartet skifertak som estetisk og historisk mest riktig. Kommentar om refleks.

Byggesak ser bort fra sammenligning mellom glaserte og enkle betongstein, da planen ikke åpner opp for enkle betongstein.

Agder Fylkeskommunen:

«Ved nybygg i Farsund bør man heller ta utgangspunkt i det vanligste tradisjonelle taktekkingsmaterialet i stedet for unntakene, det vil si at det bør benyttes skifertekking. Dette er en avgjørende forutsetning for at bygningene skal være tilpasset den historiske bebyggelsen.»

«På bakgrunn av dette vil vi sterkt fraråde kommunen å gi tillatelse til annet taktekkingsmateriale enn skifer på bygg B og E.»

Utvalgt sitat over. Ingen vesentlige merknader til øvrige forhold.

Eldrerådet:

Fraråder glaserte takstein. Byggesak forstår at skifer anbefales. Rådet her ikke merknad til utforming av rampen.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse:

Rådet har ingen merknader.

Naturmangfold, sikkerhet og kulturminner:

Vi viser til vurderinger i gitt tillatelse til tiltak samt aktuelle uttalelser fra agder fylkeskommune (mfl.)

Dispensasjonssøknad:

Vi viser til vedlagte dispensasjonssøknad fra tekkingsmaterialet for bygg B og E i BKS2; tekkingsmateriale og bygningskropp utforming badehuset i BUN3, og o_SPA4 for plassering av rampen o_SGG1 med flere vendinger enn regulert inn over dette arealet regulert til offentlig parkering.

Lovgrunnlag for dispensasjon:

I pbl. § 19-2 er bestemmelsen for dispensasjon. I først til tredje ledd står:

«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 ulemperne.

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

I første ledd ligger kommunens frie skjønn, samt muligheten til å sette vilkår. I andre ledd er betingelsen for å gi dispensasjon. Det er her «fire» «vilkår» som må innfris før det kan gis dispensasjon. I siste ledd er det nevnt forhold som skal gis større vekt enn andre. Under følger administrasjonens vurdering.

Vurdering av dispensasjon for adkomstrampen o_SGG1 over o_SPA4

Hensynet i planens arealformål er å sørge for tilstrekkelig parkering. Dette er tilsidesatt men ikke vesentlig. Hensynet i lovens formål er å gi en god adkomst for kommunens innbygger fra brygge promenaden til Farøy-parken. Løsningen fremstår gitt utforming noe dårligere for dette. Hensynet er allikevel ikke vesentlig tilsidesatt. Det er ikke regionale hensyn som blir vesentlig tilsidesatt. Disse 3 kriterier er innfridd

Byggesak vakter da fordeler presentert i søknad mot ulemper. Vi finner at noen snevre fordeler er belyst, videre finner vi at reduksjonen i parkering og at alternativet med trapp, samt en mer likestilt løsning mellom brukere kan motvirkes av dispensasjonen. Vi finner derfor ikke at det er klar overvekt av fordeler. Dette kriteriet er ikke innfridd

Råd om å velge å avslå endringer i rampe o_SGG1:

Administrasjonen skal søke å gi best mulig løsninger for innbyggere i en variert befolkning. Vi skal også passe på fremtidige behov både til parkering og til fotgjengere og rullestolbrukere mfl. I denne sak kan et fremtidig behov være parkering. Vi mener av disse innbyggerhensyn at kommunen bør velge å ikke innvilge en slik endring gjennom en dispensasjonsprosess.

Vurdering av dispensasjon for bygningskropp utforming BUN3, samt fra krav om taktekke for bygget i BUN3

Ordlyden i bestemmelsen om bygnings-kropp-utforming legger opp til et vist planskjønn. Det søkes dispensasjon for å få til en bygningskropp som fremstår som en enhet. Siden bygningskroppen totalt sett holdes så langt under 60 kvm, bør dette kunne aksepteres. Hensynene faller ikke bort med stor tyngde.

Båndteking er en løsning som ofte kombineres med skifer for å gi tette tak i kompliserte løsninger. Aktuelle tak er ikke komplisert, men det er slik plassert i et offentlig område og gitt lav høyde, at det er tjent av båndtekingens mer røffe egenskaper. Båndteking tåler bedre fotballer og annet uforutsett enn skifer. Det samlede hensynet med at alle byggene i BKS2 skal

gis skifer og bygget i BUN3 gis lav høyde og en forholdsvis tilpasset tekking fører til at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Dette kriteriet er innfridd.

I lovens formål gjelder bærekraft, individet og allmenhetens hensyn. Det skal fattes opplyste vedtak som gir god medvirkning. En laver utnyttelsesgrad med samme funksjon vil gi bedre bærekraft. Saken har vært på høring. Majoriteten av høringspartene fraråder ikke dispensasjonene knyttet til badehuset. Byggesak vurderer at det er heldig at bygget gis en mer lik utforming som båthuset mot øst og en god tekking i sitt miljø som vil tåle byggets plassering. Etter en samlet vurdering finner vi derfor at hensynene i lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Dette kriteriet er innfridd.

Saken berører det nasjonale hensyn til kulturminnevern – vi forstår at fylkeskommunen finner at dette ikke er vesentlig tilsidesatt og slutter oss til deres vurdering. Dette kriteriet er innfridd.

Ulempen i saken er at båndtekking fremstår som et lite brudd i bygningsbilde. Bruddet anses lite. Fordelen i saken er god bærekraft gitt valgt tekkings iboende kvaliteter i et offentlig område, hvor bygget har lav høyde og er utsatt for mer «belastning». Av disse grunner og søkers argumenter samt argumenter og innspill til saken finner vi at bærekraftshensynet vinner frem med størst tyngde. Det er derfor klar overvekt av fordeler. Dette kriteriet er innfridd.

Råd om å velge å innvilge badehuset i BUN3 på vilkår. Vi mener det er fornuftig å imøtekomme søkers argumenter å innvilge badehuset som omsøkt med vilkår om valg av type båndtekking og at BKS3 utføres utelukkende med skifer-tekking.

Vurdering av søknad om dispensasjon for glaserte takstein på bygg B og E i BKS2.

Om hensyn bak bestemmelsen om taktekke: Hensikten fremstår i hovedsak å ha bygg med skifer. Vi viser til medvirkning i saken og forarbeidet til planen samt regionale myndigheters innspill til saken. Ut fra en samlet vurdering finner vi at hensynet til bestemmelsen om taktekke faller bort med stor tyngde om hele takflater med glasert takstein skulle bli tillatt.

Dette kriteriet er ikke innfridd

Om hensyn i lovens formål: Verken tiltakshaver, eller allmenheten eller fremtidige generasjoner skal bli unødig skadelidende. Vedtak skal bygge på demokratiske prosesser og sikre god medvirkning. Byggesak vurderer at hensynet til medvirkning vil falle bort med stor tyngde om en dispensasjon innvilges. Dette kriteriet er derfor ikke innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser: Saken berører kulturminnevern. Den regional myndighet fraråder sterkt bruk av glasert takstein. Byggesak slutter seg til deres vurdering og finner at hensynet til den regionale kulturminneinteressen faller bort med stor tyngde. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Sakens ulemper er de til kulturmiljøet. Det er ikke de største fordeler i saken ut over søkers ønske. Vi kan derfor ikke finne at det er overvekt av fordeler. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Oppsummert: etter administrasjonens vurdering over er det ikke anledning til å innvilge dispensasjon fra taktekke i BKS2 for glaserte stein.

Forslag til fritt skjønn: Kommunen mener at det er viktig for Farsund By at prosjektet Farøy Brygge utføres med tak i skifer. Vi mener videre at det er viktig å lytte til sakens parter, søker, fylke, naboer og interessenter. Vi skjønner søkers ønske, men kan i dette ikke imøtekomme ønske om glaserte takstein som tekking.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av endring av gitt ramme (kun et gebyr)	1.1.11	3176
Behandling av dispensasjonssøknad (kun et gebyr)	2.2	7220, -
Eventuelt andre poster, f.eks. personlig ansvarsrett som selvbygger, gebyr for ufullstendig søknad osv.	5.2	1306, -
Totalt gebyr å betale		11 702, -

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Øvrig – se informasjon i rammetillatelse

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Som innstilt: ingen

Konsekvenser for barn og unge

Som innstilt: ingen

Konsekvenser for klima og miljø

Som innstilt: positivt mht. til båndtekke, og BYA

Konsekvenser for folkehelse

Som innstilt: ingen

Konklusjon:**Rampen o_SGG1:**

Etter administrasjonens vurdering kan det ikke gis dispensasjon. Vi mener at innbyggerhensynet til uavklart spørsmål om fremtidig parkering og likestilt løsning betyr at det bør velges å ikke innvilge dispensasjonen.

Badehuset i BUN3

Vi mener det er fornuftig å imøtekomme søkers argumenter å innvilge badehuset som omsøkt med vilkår om valg av type båndtekking og at BKS3 utføres utelukkende med skifer-tekking

Glaserte takstein i BKS2

Etter administrasjonens vurdering er det ikke anledning til å innvilge dispensasjon fra taktekke i BKS2.

Endring av gitt ramme-tillatelse

Administrasjonen finner at søknaden om endring kan tas opp til behandling. Denne skal innvilges i den grad tilsvarende dispensasjon innvilges.

Kopi:

Tiltakshaver

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal

Farsund By forening:

Fortidsminneforeningen, Farsund lokallag: