



Arkivsak-dok.	BYGG-25/00074-4
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	21.10.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om fædeendring - oppføring av altan i 2. etg.- 1/654, Strandgaten 14

Kommunedirektørens innstilling:

Søknaden om fasadeendring med sikte på etablering av altan i 2.etg. på 1/654 avslås med hjemmel i reguleringsbestemmselnes § 11 pkt 1.3 og 1.4

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av administrasjonens vurdering.

Vedlegg

Situasjonsplan 11.04.25
Fasader 1-100_Rev A__Veranda 2025.01.22
Følgeskriv til nabovarsel 20250411
BV Tilsvar fylkeskonservator 20250428
Agder Fylkeskommune - Uttalelse til fasadeendring med balkong - oppføring av altan i 2. etasje - 1/654

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder godkjenning av en altan i bolig i 2 etg Strandgt. 14. Bygget ligger i område med hensynsone bevaring, og det foreligger negativ uttalelse til endringen fra Agder fylkeskommune som fagmyndighet.

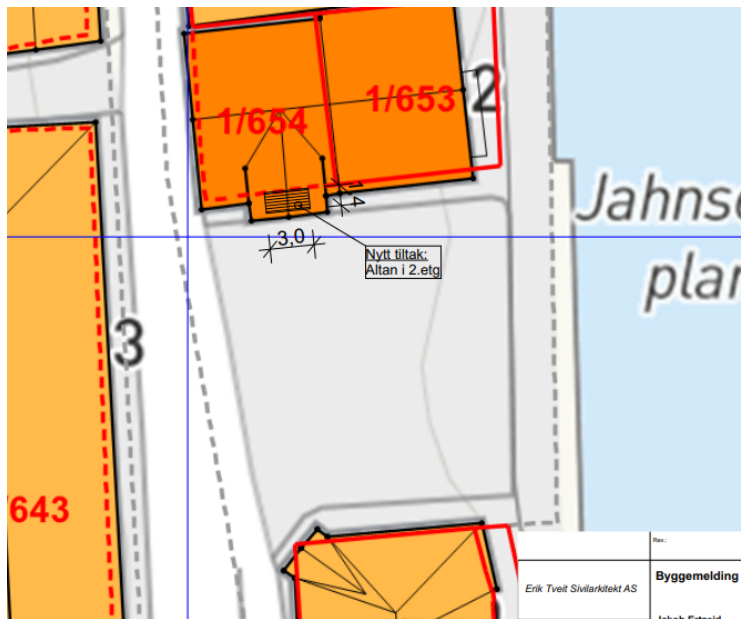
Søker begrunner søknaden med at tiltaket vil styrke byggets funksjonalitet og bokvalitet for dagens og fremtidige brukere, og dermed bidra til bygningens videre bruk og vedlikehold.

I søknaden opplyses at eksisterende bygning ble vesentlig ombygd og fasade totalrenovert ved hovedombygging i 1985.

Tiltaket vil krage ut over offentlig gate. Det må foreligge godkjenning fra Farsund kommune som grunneier til tiltaket.

Bakgrunn

Søknaden gjelder etablering av en ny veranda/altan på bestående bygg på eiendommen gnr 1 bnr 654, Strandgaten 14.



Søker beskriver i søknaden tiltaket slik:

Altan søkes oppført med samme utforming som eksisterende altan i 3. etasje. Altanen blir med bredde x dybde ca. 3,0 x 1,4 meter. Fri høyde til bakkeplan blir ca. 2,7 meter.



Dagens fasade



Fasade med ny altan i 2. etasje

Reguleringsplan:

Strandgaten 14 omfattes av reguleringsplan for Farsund by, plan-ID 04805. Eiendommen er innenfor spesialområde S7 (Bevaringssone I)

I henhold til planbestemmelsene § 11 pkt. 1.3 og 1.4 skal eksteriøret beholdes uforandret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende, og tilbygg, påbygg og endring er ikke tillat.

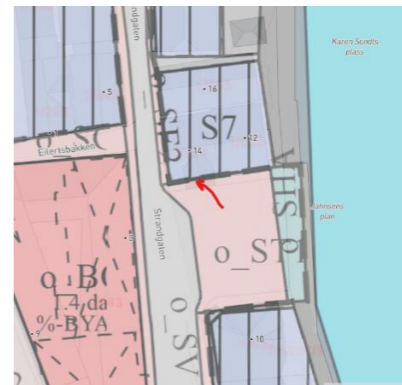
Bygget er totalrenovert utvendig og innvendig i 1985 og fasade, tak/taktekke ble skiftet ut. Endring må vurderes ut fra dette.

Saken forelegges fylkeskonservator for uttalelse.



Utsnitt av plan-ID 04805

Fortau og parkering på «Jansens Plan» inngår i nyere reguleringsplan for utvidelse av Eilert Sundt videregående skole, plan-ID 04824. Prosjeksjon av veranda blir måleverdig på bakkeplan på område «torg o_ST» i denne planen. Ifølge bestemmelsene pkt. 4.2.3 a) - d) skal området være offentlig og kan benyttes til parkeringsplasser og parkering for sykler og mopeder og at området opparbeides i samsvar med gatebruksplan.



Utsnitt av plan-ID 04824

Beskrivelse av dagens situasjon

Arealet inntil Strandgaten 14 er opparbeidet som fortau og avgrenset med lyktestolpe trær, ladestolper og sykkelparkering, og dette hindrer biler i å kjøre inn på fortauet. Prosjeksjon av altan ca. 2,7 meter over bakken har ingen negative konsekvenser med hensyn til bruk og ferdsel og vil heller ikke være til hinder for vedlikehold/snørydding av fortau. Altan bryter ikke med planens intensjon.

Begrunnelse for planlagt tiltak:

2. og 3. etasje i Strandgaten 14 benyttes til beboelse og utgjør i dag to leiligheter. Etablering av ny altan for leilighetene i 2 etasje gir direkte tilgang til uteoppholdsareal også i denne etasjen. Altanen er ikke stor, men er av stor betydning for bokvaliteten i leiligheten og styrker grunnlaget for fortsatt bosetting og opprettholdelse av en mest mulig «levende» by.

Altan i 2 etasje inngår i alternativ rømningsvei og medfører også bedret brannsikkerhet i bygget.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til byggeområde forretning/kontor med hensynssone bevaring i reguleringsplan for Farsund by fra 1995. Eiendommen inngår i det som i planen er betegnet som bevaringssone I.

Bestemmelsene for området angir i forhold til fasadeendringer i bestemmelsen pkt 1.3 bl.a at: *«Ombygging og modernisering tillates bare under forutsetning av at eksteriøret beholdes uforandret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende.»*

I bestemmelsen pkt 1.4 heter det at tilbygg, påbygg og endringer ikke er tillatt.

Tiltaket er ikke i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer:

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

Det er ikke registret merknader i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Søker har før innsending forelagt saken for Agder fylkeskommune som fagmyndighet for bygningsvern:

Agder fylkeskommune skriver i e-post datert 5.04.25 blant annet at:

«Agder fylkeskommune oppfatter at balkongen som det nå er søkt om, er et vesentlig inngrep som forvansker fasadeuttrykket og som nødvendigvis vil fjerne opprinnelige bygningsdeler i fasaden.

En endring av eksisterende fasadeåpning, som i dag er et vindu, krever at vindusåpningen blir bygget om til dør, som krever at åpningen får en annen form og et annet uttrykk enn vinduet har i dag. Tegningen som vi har mottatt er nødvendigvis noe misvisende, da det virker sannsynlig at det vil bli brukt en tofløyet terrassedør. Eksisterende vindusomramming og brystningen under vinduet (som vi forstår er original), vil dermed bli ødelagt av tiltaket.

Vi oppfatter balkongen og plasseringen av denne i fasadelivet som dårlig tilpasset eksisterende bygning og det opprinnelige arkitektoniske uttrykket, uavhengig av arken og hvorvidt det har vært en balkong i arken opprinnelig.

Den uoppbrutte formen som fasadelivet har under gesims over to etasjer, har en kvalitet som vil bli borte dersom fasaden blir påført en balkong. Balkongen som er omsøkt svekker bygningens arkitektoniske uttrykk, og vi kan ikke se hvordan balkongen kan påføres fasaden uten at det forringer bygningens verneverdi.

Vi fraråder balkongen som er omsøkt, på bakgrunn av helhetlige hensyn til bygningens uttrykk, og av hensyn til verneverdige bygningsdeler.»

verneverdige bygningsdeler

Søker har kommentert uttalelsen fra fylkeskommunen slik:

«Det er riktig at tiltaket vil innebære en endring av eksisterende fasadeåpning og inngrep i enkelte originale bygningsdeler. Vi mener likevel at bokvalitet, tilgang til privat uteareal direkte fra leilighet, og tiltakets betydning for å sikre fortsatt attraktiv bosetning i Farsund sentrum må tillegges vesentlig vekt.

Bevaring gjennom aktiv bruk er avgjørende for å opprettholde levende bysentra. Tiltaket vil styrke byggets funksjonalitet og bokvalitet for dagens og fremtidige brukere, og dermed bidra til bygningens videre bruk og vedlikehold. Dette må anses som et viktig vernehensyn i seg selv. Det påpekes at eksisterende bygning ble vesentlig ombygd og fasade totalrenovert ved hovedombygging i 1985. Original kledning og detaljering i fasaden ble da fullstendig skiftet ut med ny materialer.»

Vurdering av dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

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

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene bestemmelsen i reguleringsplanen skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

I reguleringsplanen er det gitt 3 ulike soner for bevaring med litt ulike bestemmelser. Den aktuelle bygningen ligger i sonen med de strengeste bestemmelsene i forhold til endringer.

Hensynet bak reguleringsplanen er bevare fasadene på å bygningene i området slik de er, eller tilbakeføre til tidligere utforming.

Det foreligger negativ uttalelse fra fagmyndigheten. Veranda/altan er vist med utførelse tilsvarende bestående veranda/altan i byggets tredje etasje. Bestående veranda i 3 etg er heller ikke opprinnelig. Tiltaket innebærer en endring av fasaden som ikke er tilbakeføring.

En dispensasjon i det foreliggende tilfellet vil derfor etter kommunens vurdering medføre at hensynet bak reguleringsbestemmelsene vil bli «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Søker har fremlagt noen momenter i forhold til dette i hovedsak at bevaring gjennom aktiv bruk er avgjørende for å opprettholde levende bysentra. Ovennevnte er en fordel. Samtidig må det betegnes som en ulempe at bygningsdeler krager ut over offentlig gate.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen, ikke er «klart større» enn ulempene og anbefaler at søknaden avslås, jf. pbl. § 19-2.

Informasjon

Gebyr

Søknaden er behandlet utenfor saksbehandlingsfrister gitt i forskrift. Gebyr vil ut fra dette ikke påløpe.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. 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

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen vesentlige

Konklusjon

Utvalget gis råd om å avslå søknaden.