



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00076-36
Saksbehandler	Evvy Ludvigsen
Leder	Silje Hauan Andersen , Enhetsleder

Saksgang

Møtedato

Utvalg for samfunn

08.10.2024 18:00

Saksframlegg

Politisk behandling, søknad om endring av tidligere gitt tillatelse, gnr. 203, bnr. 1330 - Strandgaten 34

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, 2. ledd, jf. 1. ledd avslås søknad dispensasjon fra bestemmelser i gjeldende reguleringsplan som omsøkt 25.09.2024 på gnr. 203, bnr. 1330 – Strandgaten 34.

Subsidiært:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2 avlås søknad om endring av rammetillatelse som omsøkt 23.08.2024 på gnr. 203, bnr. 1330 – Strandgaten 34.

For ytterligere begrunnelse vises til saksfremstillingen.

Vedlegg

4207201613_Strandgaten30-40_PlankartNivå2
4207201613_Strandgaten30-40_PlankartNivå1
4207201613_Strandgaten30-40_Bestemmelser
Vs_ Videresender uttale fra AFK i sak 24_00076_gnr_203_bnr_1330 - Strandgaten 34
Ny uttale fra AFK
Bekreftelse fra Egdstrek om at parkeringskrav i plan er oppnådd
Fravik fra Tek Agder bygget
Endringssøknad
Gjennomføringsplan
2_KART_Situasjonsplan_D1- Agder Bygget - 02 - Situasjonsplan Endring av terrasser
3_TEGN_TegningNyFasade_E3 - Agder Bygget - Snitt D-D Terrasser Hovedbygg
4_TEGN_TegningNyFasade_E2 - Agder Bygget - Fasader Vest
5_TEGN_TegningNyFasade_E1- Agder Bygget - 31 - Fasader Sør

6_TEGN_TegningNyPlan_E6 - Agder Bygget - 19 - Plan 4 etasje
7_TEGN_TegningNyPlan_E5 - Agder Bygget - 17 - Plan 3 etasje hovedbygg
8_TEGN_TegningNyPlan_E4 - Agder Bygget - 14 - Plan 2 etasje hovedbygg
9_KORR_Følgebrev_Følgebrev søknad om endring
10_KORR_KvitteringNabovarsel_kvittering (2)
11_KORR_KvitteringNabovarsel_Nabosamtykke
12_KORR_Nabovarsel_nabovarsel (10)
13_KORR_Nabomerknader_Nabomerknad Blycher & Kristiansen -220724
14_KORR_Nabomerknader_Nabomerknad Kristiansen & Eidem -180724
15_KORR_Nabomerknader_Merknad -STRANDGATEN EIENDOM AS
Søknad til uttale -endringssøknad_ sak BYGG-24_00076_ Strandgaten 34_ gnr_ 203_ bnr_ 1330
vedr_ sak BYGG-24_00076_ Strandgaten 34
24_14242-4 - Søknad til uttale - endringssøknad - Strandgaten 34 - gnr_bnr 203_1330 -
Flekkefjord kommune
SV_ vedr_ sak BYGG-24_00076_ Strandgaten 34
vedr_ sak BYGG-24_00076_ Strandgaten 34_ gnr_ 203_ bnr_ 1330 - Endringssøknad
Sv_ vedr_ sak BYGG-24_00076_ Strandgaten 34_ gnr_ 203_ bnr_ 1330 - Endringssøknad
Politisk behandling, søknad om endring av tidligere gitt tillatelse, gnr. 203, bnr. 1330 - Strandgaten
34

Saken kort fortalt

Til behandling i Utvalg for samfunn ligger søknad om endring av tidligere gitt rammetillatelse. Det er i sak BYGG-24/0076-21 gitt rammetillatelse til oppføring av nytt bygg og bruksendring av eksisterende bygning i Strandgaten 34. Endringssøknaden gjelder fasade elementer.

Søknad ble mottatt 23.08.2024 og sendt på høring til Agder fylkeskommune samt intern høring til kommunens planavdeling. Saken tas opp til politisk behandling på bakgrunn av at det foreligger nabomerknader og negativ uttale fra Agder Fylkeskommune i saken. Videre medfører saken et prinsipielt tolkningsspørsmål som gjelder motstrid mellom 2 bestemmelser i reguleringsplan. Hvilket tolkningsalternativ som legges til grunn vil være avgjørende for behandlingen av saken, herunder hvorvidt endringssøknaden medfører behov for dispensasjon fra reguleringsplans bestemmelse.

Søknaden:

Eiendom:	203/1330
Sted:	Strandgaten 34
Ans. søk:	Egdastrek AS
Tiltakshaver:	Avisen Agder Eiendom AS
Tiltak:	Endring av tidligere gitt rammetillatelse
Reguleringsplan:	Detaljregulering for Strandgaten 30-40 gnr. 203, bnr. 1330, 1423, 1690, 2005 Mfl. Nivå 2
Planid.:	201613
Reg. formål:	Bolig/forretning/kontor
Annet:	Gjeldende reguleringsplan ble revidert og trådte i kraft etter klagebehandling 03.06.2024.

Tiltaket:

Tiltaket innebærer justering av terrasser på Fasade Sør som medfører fasadeendring og økning av størrelse på terrasser. Terrasser vil være fritt utkraget og vil begrenses til 1,5 m utover formål/byggegrense.

Godkjent Fasade Sør.



Godkjent fasade Vest



Omsøkt endring Fasade Sør



Omsøkt endring Fasade Vest



Plangrunnlag:

Gjeldene reguleringsplan for området er DETALJREGULERING FOR STRANDGATEN 30-40 GNR. 203 BNR. 1330, 1423, 1690, 2005 MFL - Tiltaket ligger i området som i planen er avsatt til Bolig/forretning/kontor.



3.4 Byggegrenser

- a) Der hvor byggegrense ikke fremkommer av plankart er denne sammenfallende med formålsgrensen.
- b) I tilknytning til BKB1 og BKB2 kan balkonger, samt utkragede bygningsdeler tillates plassert inntil 1,5 meter utenfor formålsgrensen eller byggegrensen som er angitt i plankartet. Utkragede bygningsdeler i tilknytning til byggets 1. etasje tillates ikke.

6.2 Bevaring kulturmiljø H570

Alle søknadspårliggende tiltak skal forelegges den aktuelle antikvariske myndighet til uttalelse før sluttbehandling/tillatelse.

a) Utbedring av eksisterende bebyggelse.

- a. Eldre/verneverdige bygningsdeler skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. I slike tilfeller skal det velges løsninger som er basert på tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende.
- b. Nye vinduer skal utføres med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke.
- c. Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket, tredører og trepanel på utvendige vegger.
- d. Nyere tids bebyggelse skal bevares slik de ble godkjent oppført eller i samsvar med senere godkjent endring.

b) Oppføring av nybygg

- a. For nybygg tilknyttet verneverdig bebyggelse, skal der brukes tradisjonelle materialer og fargebruk
- b. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Takene skal tekkes med skifer eller teglstein.
- c. Yttervegg skal ha stående eller liggende trepanel. Metallplater tillates ikke.
- d. Dører skal være tredører med tradisjonell utforming og tilpasset bygningen.
- e. Vinduer skal utføres med fast post/lostholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke.

Uttale fra Agder Fylkeskommune mottatt 03.09.2024:

«Vi viser til kommunens oversendelse 2.9.2024 med omsøkte endringer på godkjent søknad. Saken gjelder Strandgaten 34, gnr/bnr. 203/1330, det såkalte Agder-bygget. Vi viser også til tidligere dialog og vår uttalelse gitt den 7.5.2024.

I vår rådgivning har vi understreket viktigheten av et uttrykk som harmonerer med det verdifulle kulturmiljøet i Flekkefjord sentrum. Vi har anbefalt forenklede fasader og mer tradisjonell materialbruk, herunder mer trepanel og mindre glass. Vi har presisert at det kulturhistoriske pakkhuset er det riktige utgangspunktet for bygningsutforming og typologi. Vår anbefaling har derfor vært å redusere antallet balkonger.

Det søkes nå om utvidede, glassinnrammede balkonger på fasadene mot sjøen. Disse er foreslått trukket over hele bredden av fasadene og medfører en betydelig endring av uttrykket. Ved siden av sin gjenkjennelige, smale form med saltak, er pakkhuset kjennetegnet av et vertikalt midtfelt i gavlen mot sjøen. Dette henger logisk sammen med åpninger/lasteluker som bestandig har utgjort et viktig trekk ved denne bygningstypen. De omsøkte, horisontalt løpende balkongene reduserer dette trekket vesentlig og gir en urolig fasade med tverrgående linjer.

Vi vurderer at de omsøkte endringene ikke er i tråd med våre anbefalinger og fraråder tiltaket sterkt. Vi minner om at bygningen har stor synlighet og at balkongene, ved siden av å redusere pakkhuskarakteren, vil kunne ha en privatiserende virkning langs en fremtidig strandpromenade.»

Uttale fra planavdelingen mottatt:

«Ser at reguleringsplanens bestemmelser sier lite om estetikk eller størrelse på balkonger.

Det eneste stedet i bestemmelsene hvor balkong er omtalt er i § 3.4 som omhandler byggegrenser. Størrelsen på balkonger er altså ikke definert.

§ 6.2 omhandler hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Bestemmelsene er konkrete og omfatter ikke estetiske intensjoner som forutsetter skjønn. Det ville også være vanskelig ettersom all bebyggelse er oppført i forskjellige 10-år etter 1980. Ettersom første ledd i paragrafen forutsetter at søknadspliktige tiltak forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse mener jeg likevel at det estetiske uttrykket må være tema for vurdering og at anbefalingen fra de antikvariske myndighetenes uttalelse må tillegges stor vekt. Etter hva jeg har oppfattet er fylkeskommunen første instans, men saker kan bringes inn for Riksantikvaren ettersom tiltaket befinner seg innenfor Riksantikvarens NB! -område.

Oslo kommune har egen Balkongveileder <https://byggogbevar.no/media/1058/veileder-for-balkong.pdf> Retningslinjer for balkonger mot gårdsrom 5.2 og by villaer/leiegårdsvillaer 6.2 begrenser balkongens bredde til 1/3 av bygget. Dette er selvsagt ikke direkte sammenheng med Strandgaten, men en pekepinn. Oslos veileder er knyttet til eksisterende byggestil det aktuelle strøket.

Detaljreguleringen har altså ikke konkrete krav til estetikk bortsett at det er skapt en forventning i og med § 6.2. Dette er heller ikke beskrevet utfyllende i planbeskrivelsen. Illustrasjonen i figur 13 må likevel kunne tillegges vekt. Samtidig har fylkeskommunen i planprosessen poengtert at for stor del av fasaden består av glass. I denne sammenhengen vil jeg påpeke at balkongene ikke utgjør mer enn 1/3 av fasaden hvilke kan anses som forenelig med de andre byggene som inngår i figuren og Strandgaten 40 som ikke er detaljert i figuren.

Strandgaten 16 og 20 vurderer jeg ikke å være sammenfallene med Strandgaten 34. I Strandgaten 20 utgjør balkongen cirka halvparten av bygningsfasaden. Dessuten stikker den ikke utenfor fasaden på det som ser ut som et tilbygg til boligdelen. Når det gjelder Strandgaten 16 er jeg usikker om dette er en balkong. Arealet her er omsluttet av vegger på tre sider med tak over. I tillegg fremstår det lite tilpasset

bygningsmiljøet i strandsonen. Ligner mer arkitekturen i et byggefelt fra 80-tallet og skulle aldri vært godkjent.

Søknadens henvisning til disse to byggene fremstår ikke som relevante for forslag til endring i Strandgaten 34. Henvisningen til disse eksemplene underbygger heller at de ikke har gode argumenter for at ønsket endring skal kunne godkjennes.

Illustrasjonen i søknaden som viser forholdet mellom godkjent bygg og ønsket endring vurderes å endre bygget karakter. Som nabobyggene er det godkjente bygget preget av mer eller mindre ubrutte vertikale linjer. Omsøkt endring ødelegger dette gjennom gjennomgående horisontale bygningselement. Opplevelsen av høyden blir redusert og bygget blir flatere. Noe av spenningen i uttrykket er forsvunnet. Det nye uttrykket er mer dødt. Forslag til endring vurderes å bryte med arkitekturen til nabobyggene på en uheldig måte. Dette er heller ikke i samsvar med det som ble forespeilet i figur 13 i planbeskrivelsen. Illustrasjoner som er med på å «selte inn» et prosjekt må også kunne vektlegges selv om det i bestemmelsene ikke er angitt som juridisk bindende. Planbeskrivelsen er et viktig dokument som er med på å legge grunnlaget for utfallet av en plansak.»

Ansvarlig søkers kommentar til uttaler fra Agder fylkeskommune og planavdelingen i Flekkefjord Kommune:

«Vi har noen kommentarer til uttalelser fra AFK og Kommunenes planavdeling. Reguleringsplanen er tydelig på at det tillates balkonger 1,5 meter ut over regulert formålsgrense i 2., 3. og 4. etasje. (§3.4 b)

Det er riktig at den nå omsøkte endringen ikke er illustrert i planen. En reguleringsplan er ikke for å detaljprosjekttere bebyggelse, men for å tilrettelegge for et konsept. Naturligvis er det fornuftig å være konkret i forhold til høyder og volum, men når det kommer til endelige løsninger i forhold til fasade, vindusplassering, balkonger og lignende holder det ikke for kommunen å si at dette ikke ble vist i planbeskrivelsens illustrasjoner. Å vise til en veileder fra Oslo kommune anser vi heller ikke som noe relevans for utbygging i Strandgaten 34 i Flekkefjord.

Planbeskrivelsen er som planavdelingen selv skriver, ikke et juridisk bindende dokument. Det danner naturligvis grunnlag for vurdering av planen, men hadde det vært momenter man absolutt ville vært foruten, skulle dette vært håndtert i planen som et forbud gjennom bestemmelsene.

Viser til Stedsanalysen for bykjernen i Flekkefjord fra 1998. Her ligger sørlig del av Strandgaten i Sone 1. Allerede i 1998 var det tydelig at sjøbodene er forsvunnet og de som ikke var borte var sterkt ombygd. Den viser til nye oppføringer med varierende utforming.

Veilederen anbefaler at utbygging i Sone 1 bør ta utgangspunkt i tidligere sjøhusbebyggelse i området. De bør legges helt ut i strandlinjen, men det skal likevel ikke være til hinder for at det på egnede steder kan anlegges brygge. Man kan ikke påpeke verdien av kulturmiljøet og samtidig utelukke Strandgaten 16 og 20 fra den helhetlige vurderingen. Disse ligger i samme sone som Strandgaten 34.

At de ikke er særlig forenelige med typiske kulturmiljøet er en annen sak, men for Strandgaten 34 sin del bygger det opp analysens påpekning allerede tilbake i 1998 om at sonen er sterkt ombygd.

Det virker som om kommunen og fylkeskommunen forbinder kulturmiljøet i flekkefjord sentrum med utelukkende trehusbebyggelse med saltak.

I Stedsanalysen er det pekt ut flere enkeltbygninger og landemerker i bykjernen som ikke gjenspeiler denne materialbruken.

Det gamle apoteket, Murbebyggelsen i Elvegaten, Sundeheimen, Hotell maritim og spor 2 er noen av byggene som er gitt status som landemerker i bykjernen.

Vi anser omsøkt endring å være i tråd med reguleringsplan.»

Naboer:

Ansvarlig søker har varslet de naboer som berøres av tiltaket i tråd med pbl § 21-3, det foreligger 3 merknader til endringssøknaden:

Merknad fra eiere av Strandgaten 38 og 40, Gnr. 203 Bnr. 689:

Det søkes om å" utvide terrasser noe". Det søkes ikke om å endre hele karakteren av sjøhusfasade-rekken av Flekkefjord sentrums ansikt mot fjorden.

Søknaden er svært mangelfull da det hverken foreligger situasjonsplan som viser endringen eller den omsøkte fasade vist i tilknytning til nabobygg. Dette ville gitt et realistisk inntrykk av hvilke ødeleggende følger det vil medføre og bygge terrasser over hele de to bygningskroppene.

- Som naboer er vi helt imot forslaget av to grunner:

1. Forslaget medfører store ulemper for vårt bygg. Balkonger i 2. og 3. etasje, samt takterrasse i 4.etasje blir sterkt belastet ved at nabo får innsyn i rom som ligger i nabogrensen, kontor i 2.etasje, soverom i 3.etasje. I 4. etasje vil terrassene bli så nærme at man vil kunne ta på hverandre. Dette er ikke akseptabelt. Hele bruken av terrassen vil bli ødelagt. I de årene vi har deltatt i møter med utbygger har det vært mange endringer, også etter at søknad er innsendt, både søknad om regulering og byggesøknad. Vi er hele tiden blitt forespeilt at det ville bli tatt hensyn til vårt bygg mtp byggehøyder, solforhold, innsyn osv, noe som ikke er blitt gjort i det hele tatt.

Vi antok at prosjektet var ferdigprosjektert da byggesøknad ble innsendt, men for andre gang kom nabovarsel om endring. Dette tar tydeligvis ikke slutt før ferdigattest foreligger.

2. Byggherrens ønsker går helt imot intensjonen om å bevare sjøhusstilen langs fjorden. I brevet fra Flekkefjord kommune til Edgastrek AS datert den 11.06.24 står det under Saksbehandling pkt 5 i Vedtaket at Agder fylkeskommune fraråder å ha balkonger i 4.etasje. Edgastrek AS svar:" inntrukne terrasser som tegnet er i samme stil som nabobebyggelsen som alle har terrasser av denne typen", og videre:" Fra sjøen vil en nesten ikke kunne se at det er terrasser".

Dette er stikk i strid med omsøkte endring.

Etter vår mening er foreslått fasadeendring et fremmedelement i området og vi ber om at søknaden ikke godkjennes.

Merknad fra Solveig N. og Jan – Petter Kristiansen, Vigdis Eidem:

Vi viser til mottatt nabovarsel den 10.07.24 vedr. søknad om endringer i planene for bebyggelsen i Strandgaten 34.

Vi har følgende kommentarer til prosjektet som er under oppføring:

Bebyggelsen syd for Strandgaten utgjør byens viktigste ansikt mot fjorden, - innseilingen til Flekkefjord.

Det påhviler derfor et stor ansvar å erverve eiendommer i dette område med den hensikt å foreta bygningsmessige tiltak. Alle planer som ligger til grunn for bebyggelsen er lagt fast både i kommunedelplan og tidligere reguleringsplaner. De fastlegger en bygningsstruktur som skal gjenspeile den sjøhusbebyggelsen som en gang preget området. Bygningsvolumene vil nødvendigvis i dag ha et annet innhold enn tidligere og som vil påvirke fasadene en viss grad, men fortiden skal på en ny måte få prege byggene. Dette er ingen enkel oppgave, men et krevende arbeid med mange vurderinger.

I utgangspunktet hadde den «gamle» reguleringsplanen for bebyggelsen syd for Strandgaten en maksimal gesimshøyde slik det er både for Arvid Holmens to bygg, Strandgården (S32) og Agders tidligere bygg.

Ved den siste reguleringsplanen ble gesimshøyden for Agders bygg løftet for å gi rom for ytterligere en etasje.

Dette innebærer følgelig at bygget på Agders tomt blir mer dominerende og iøynefallende enn de øvrige, og bør følgelig settes minst like krav til utformingen av fasaden mot fjorden som for de andre byggene.

På bakgrunn av ovenforstående betraktninger, vil vi sterkt anbefale at fasadetegningen mot sjøen bearbeides, og at denne vises i sammenheng med de to nabobyggene både på øst og vestsiden, samt inkludere Arvid Holmen bygg.

Slik vi ser det er det mulig å få både gode kontorer/boliger og samtidig gode fasader mot fjorden. Både Strandgården og Arvid Holmen bygg er eksempler på dette.

Dersom dette gjennomføres vil både planleggere og tiltakshavere kunne presentere attraktive boliger og kontorer de kan være stolt av i bybildet, og som byens ansikt mot fjorden. Vi imøteser dette.

Merknad fra Strandgaten Eiendom AS:

«Strandgaten Eiendom AS som grunneier har innsigelser mot utbyggers planer om 1.5m utbygging over vår eiendom på fasade i Syd (bryggen), og ber utbygger om hvilken hjemmel/avtale som tillater dette.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknader:

«Merknad fra Strandgaten eiendom vedr. utkraging av terrasser over deres eiendom er tatt opp i samråd med nabo og etter gjennomgang vedr. dette foreligger samtykke fra nabo, se vedlagt.

Reguleringsplanene for området tillater gjennom §3-4 b), balkonger utkraget 1,5 m over formålsgrensen/byggegrense.

Balkonger vil kun gå ca. 80 cm på utsiden av fremre del av fasadeliv mot sjø og vil ikke gå på tvers av inntrukket parti mellom de to «bygningsskroppene»

Stilen på bygget vil bli lite endret fra godkjent tiltak.

AFK har i tidligere uttalelser ønsket at bygget skal utformes som et «pakkhus» og har i den anledning ikke hatt noen føringer på at bebyggelsen må utformes som tradisjonelt sjøhus stil.

Bebyggelsen syd for Strandgaten har ingen klar byggestil og vi mener fortsatt omsøkt tiltak vil passe godt inn og gi et godt inntrykk fra i innseilingen i Fjorden.

Viser ellers til nabobebyggelsen Syd for Strandgaten som har balkonger mot sjø.

Strandgaten 38/40 har utkragede balkonger mot fjorden



Merknad fra Blychert /Kristiansen legger vekt på ulemper med at de får innsyn deres terrasse med omsøkt endring.

Samme innsynet får jo Agderbyggets terrasser og må påregnes i sentrumsutvikling.

Som nevnt over legger reguleringsplan føringer for at det kan krages ut balkonger 1,5 over formålsgrensen.

Strandgaten 20 har store utkragede balkonger mot Syd.



Strandgaten 16 har balkong på tvers av hele bygningskroppen mot syd.



Basert på dette tas ikke merknader til følge og søknad opprettholdes.»

Rådmannens vurdering:

Omsøkt endringa av tidligere gitt tillatelse omfatter økt størrelse og omfang av balkonger. Gjeldende reguleringsplan har gitt en ramme for eiendommen, denne rammen sier at utkragede balkonger tillatelse inntil 1,5 m utenfor byggegrense eller formålsgrensen som er angitt i plankartet. I plankartet er formålsgrenser satt lik byggegrense.

Tegninger og planer som er sendt inn i følge med planforslag og videre utarbeidelse av reguleringsplanen er førende for prosjektet, men de er ikke juridisk bindende. Det er kun plankart og tilhørende bestemmelser som er juridisk bindende.

Legalitetsprinsippet eller den generelle byggeretten i byggesaksbehandlingen er nedfelt i plan- og bygningsloven § 21-4, 1. ledd:

«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Legalitetsprinsippet innebærer videre at en hjemmel som tillater inngrep i borgernes eierrådighet må være klart utformet. En reguleringsplans innhold og rettsvirkninger må derfor fremgå på en tilstrekkelig klar og entydig måte for å kunne hjemle avslag på en søknad om tiltak. Prinsippet innebærer at dersom en søknad om byggetillatelse lovlig skal kunne avslås, må det finnes lovhjemmel for avslaget. Bygningsmyndighetene står altså ikke fritt til å avslå en byggesøknad, avslagshjemmel må enten finnes i plan- og bygningsloven med forskrifter eller i gjeldende reguleringsplan.

Rådmannen må derfor først ta stilling til hvorvidt tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Når en reguleringsplan skal tolkes tegner rettskildene et klart bilde at disse er underlagt et objektivt tolkningsprinsipp jf. dom fra Borgarting lagmannsrett LB-2012-142334 – plantolkning har altså klare likhetstrekk med lovtolkning.

Det er særlig ordlyden som blir avgjørende. Rettskilder jf. bla RG 2004 s. 762 (Agder lagmannsrett) viser at det er begrenset adgang til å legge avgjørende vekt på mer subjektive tolkningsmomenter som avviker fra ordlyd i plan. For å tolke ordlyden kan relevante rettskilder være planbeskrivelsen.

Ordlyden i § 3.4 b er klar – det tillates som hovedregel utkragede bygningsdeler herunder balkonger inntil 1,5 meter utenfor formålsgrensen eller byggegrensen som angitt i plankart for BKB1 og BKB2. Det betyr at hovedregelen i planbestemmelsene er at balkonger som omsøkt tillates.

Spørsmålet er dernest om det er andre bestemmelser i reguleringsplan, som kan begrense denne byggeretten. Her er den sentrale bestemmelsen § 6.2 a) og b). Bestemmelsen er knyttet til hensynssoner og gir bestemmelser om hvordan utbedring av eksisterende bebyggelse og nybygg skal utformes. Bestemmelsen er i sin helhet tatt inn overfor i saksfremlegget.

Rådmannen mener at søknad ikke er i tråd med bestemmelser i § 6.2 a og b. Det følger av planen at eiendommen er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø, og av planbeskrivelsen at bygningsmassen har høy kulturhistorisk verdi, samt er på Riksantikvarens liste over kulturhistoriske viktige byområder. Det gjelder spesifikke bestemmelser til utbedring av eksisterende bebyggelse, herunder knyttet til hvilke løsninger som **skal** velges, materialbruk og betydningen av tidligere utseende (godkjente oppføringer). Disse bestemmelsene og valget av ordet «skal» viser at kommunen har ment å legge stor vekt på estetikk for dette planområdet, og at bestemmelsen setter grenser for arkitektonisk og estetisk uttrykk.

Agder fylkeskommune har i tråd med § 6.2, første ledd uttalt seg om endringssøknaden, og er svært kritiske. Balkongene vil i prinsippet nå dekke hele fasaden ut mot elva, slik at det blir glassfasade og ikke tre panel som fremstår som det dominerende materialet. Rådmannen mener omsøkt tiltak er i strid med både § 6.2 a og b, og at søknad derfor kan avslås med hjemmel i denne bestemmelsen. Rådmannen mener at bestemmelsen i § 6.2 a og b må gå foran § 3.4 b, og at søknaden derfor må avslås.

Egdastrek AS har fått anledning til å imøtegå Rådmannens vurdering av reguleringsbestemmelsene. De er uenige i Rådmannens vurdering av § 6.2 og at disse bestemmelsene setter rettslige skranker for utforming av tiltaket. Rådmannen er uenig i de anførsler som fremsettes av Egdastrek AS mht. § 6.2 sin rettslige virkning hvor de mener «at bruken av § 6-2 baserer seg på at antikvarisk myndighet har mulighet til å være med å detaljere mindre element innenfor reguleringsplanen bestemmelser som supplement til materialvalg o.l.».

Rådmannen mener at bestemmelsen om utforming ikke kun gir en mulighet for antikvarisk myndighet til å komme med «innspill». Men en slik tolkning av bestemmelsen ville dette i prinsippet si at det ikke gjelder et absolutt krav om f. eks takvinkel på mellom 35 og 45 grader og valg av taktekke, som fremgår av § 6.2 bokstav b) nr. b). En kunne her sett for seg at tiltakshaver hadde søkt om flatt tak som antikvarisk myndighet kunne komme med «innspill til». Med en forståelse som fremhevet av Egdastrek ville tiltakshaver i prinsippet hatt frie muligheter til å velge materialer, vindusløsninger, takvinkler, taktekke osv.

Det er ut fra en språklig tolkning klart at reguleringsplans bestemmelsen i § 6.2 setter begrensninger for tiltakshaver mht. utforming og estetikk.

Bestemmelsen i § 6.2 a) og b) gir klare bestemmelser. Det beror da ifbm vurdering av søknad om tiltak på en vurdering fra bygningsmyndighet om tiltakshaver klarer å holde seg innenfor de rettslige begrensninger som er satt i reguleringsplan, også med tanke på valg av f. eks materialer, takvinkler, taktekke etc.

Rådmannen vurderer at omsøkt endring er i strid med krav om «tradisjonelle materialer og fargebruk» / «tradisjonelle materialer», og bryter med vilkåret om at yttervegg skal ha stående eller liggende tre panel. Yttervegg mot sjø, som omsøkt her vil bestå av horisontale balkonger innrammet i glass, med en

utstrekning som bryter med de vertikale linjene i den tradisjonelle stilen, som rådmannen leser ut fra uttaler fra Agder Fylkeskommune og planavdelingen er lagt til grunn for utforming i gjeldende plan.

Utfra rådmannens tolkning av plan har ansvarlig søker sendt inn søknad om dispensasjon, begrunnelse for dispensasjon og motsvar til rådmannens tolkning av gjeldende reguleringsplan:

«Vedr. endringssøknad Strandgaten 34, gbnr. 203/1330

Bakgrunn for dispensasjon:

På vegne av tiltakshaver Avisen Agder Eiendom ble det søkt om endring av gitt tillatelse for fasadeendring og utvidelse av terrasser i tråd med vedlagt tegninger og situasjonsplan. Det er gitt tillatelse til igangsetting av prosjektet i sak BYGG-24/00076-26

Endring:

Tiltaket innebærer justering av terrasser på Fasade Sør som medfører fasadeendring og økning av størrelse på terrasser. Terrasser vil være fritt utkraget 1,5 iht. godkjent reguleringsplan.

Fasade Sør før endring:



Fasade Sør etter endring:



Vi mener tiltaket vil å være i tråd med reguleringsplan da §3-4 b) sier:

I tilknytning til BKB1 og BKB2 kan balkonger, samt utkragede bygningsdeler tillates plassert inntil 1,5 meter utenfor formålsgrensen eller byggegrensen som er angitt i plankartet.

Kommunens vurdering:

Spørsmålet er dernest om det er andre bestemmelser i reguleringsplan, som begrenser byggeretten. Rådmannen mener at søknad ikke er i tråd med bestemmelser i § 6.2 a) og b). Det følger av planen at eiendommen er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø, og av planbeskrivelsen at bygningsmassen har høy kulturhistorisk verdi, samt er på Riksantikvarens liste over kulturhistoriske viktige byområder.

Det gjelder spesifikke bestemmelser til utbedring av eksisterende bebyggelse, og ny bebyggelse herunder knyttet til hvilke løsninger som skal velges, materialbruk og betydningen av tidligere utseende (godkjente oppføringer).

Disse bestemmelsene og valget av ordet «skal» viser at kommunen har satt strenge krav til estetikk for dette planområdet. Agder fylkeskommune har i tråd med § 6.2, første ledd uttalt seg om endringssøknaden, og er svært kritiske. Balkongene vil i prinsippet nå dekke hele fasaden ut mot elva, slik at det blir glassfasade og ikke trepanel som fremstår som det dominerende materialet.

Rådmannen mener omsøkt tiltak er i strid med både § 6.2 a og b, og at søknad derfor kan avslås med hjemmel i denne bestemmelsen

Rådmannen mener at spesialbestemmelsen i § 6.2 a og b må gå foran, og at søknaden derfor må avslås. Dette vil si at søknaden som den foreligger er avhengig av dispensasjon fra § 6.2. a og b. Innstillingen til Utvalg for samfunn fra Rådmannen side vil derfor være å avslå søknaden.

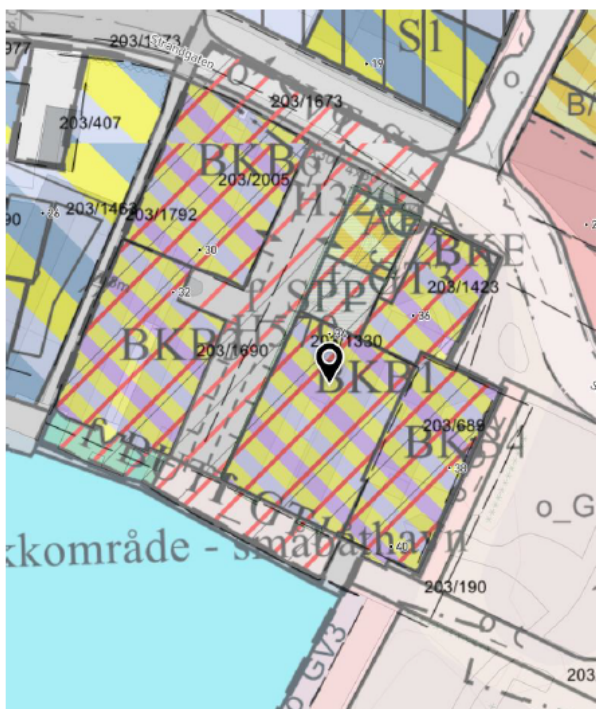
Rådmannen vil også i saksfremlegget påpeke at søknaden kan avslås også direkte med hjemmel i pbl. § 29-2.

Reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan for området er DETALJREGULERING FOR STRANDGATEN 30-40 GNR. 203 BNR. 1330, 1423, 1690, 2005 MFL

Tiltaket ligger i området som i planen er avsatt til BKB1 (Bolig, forretning/kontor)

Det foreligger hensynssone som ligger over hele planen med bevaring kulturmiljø.



Figur 1 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan

Plan- og bygningslovens § 19-1 søknad om dispensasjon

Vi vil først bemerke at vi ikke er enige i Kommunens vurdering i at tiltaket vil stride med bestemmelsene i §6.2 og er avhengige av dispensasjon fra denne bestemmelsen.

§3-4 gir en konkret bestemmelse for utnyttelse til balkonger og vi mener da denne vil overgå bestemmelsene i §6-2 som lyder:

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges den aktuelle antikvariske myndighet til uttalelse før sluttbehandling/tillatelse.

§3-4 gir ingen begrensninger til utstrekning over fasadelivet.

Vi har hensyntatt AFKs ønske om å ikke trekke balkonger foran «skille mellom bygningskropper»

Vi mener at bruken av §6-2 baserer seg på at antikvarisk myndighet har mulighet til å være med å detaljere mindre element innenfor reguleringsplanen bestemmelser som supplement til materialvalg o.l. Ellers vil de øvrige bestemmelsene i planen som styringsverktøy bli sterkt begrenset om alt dette kan overprøves av §6-2, og slik oppfatter vi ikke bestemmelsene til hensynssonen.

Men med bakgrunn i at det ønskes en behandling av saken politisk blir det redegjort og søkt dispensasjon i tiltaket. Dispensasjons redegjørelse under ønskes også vektlagt til vurdering om tiltaket er dispensasjonsavhengig.

Vurdering etter PBL § 19-1 & § 19-2.

Dispensasjon kan ikke gis, dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 1.7

§19-1

Hensynet bak å regulere hensynsoner er at det skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal som i denne saken er kulturmiljø. Vi mener tiltaket i denne saken ikke tilsidesetter kulturmiljøet i området.

Det er vist til i Kommunens vurdering at balkonger vil innføre mye glass i fasaden og tilsidesette bruken av trepanel, og det er videre vist til illustrasjoner i planbeskrivelsen. Dersom en skal se til illustrasjonene i planbeskrivelsen i den godkjente reguleringsplanen vil en bemerke at fasadene dere har mye mer glass en omsøkt endring.



FIGUR 13: ETTER GJENNOMFØRING AV TILTAK SETT FRA SJØEN. MODELL: EGDASTREK

Figur 2 Utsnitt fra planbeskrivelse



Figur 3 Omsøkt fasade

Fasadene har blitt justert ned i glassareal i forhold til illustrasjoner i planbeskrivelse og omsøkte tegninger samstemmer ellers godt med illustrasjonene i planbeskrivelse.

Glass i rekkverk kan monteres med lav refleksjon som for å dempe uttrykket av fasadene så vi kan ikke se at dette fraviker §6.2.

Planbeskrivelse pnkt. 5.2

I tillegg legges det opp til etablering av balkonger og altaner i tilknytning til boenhetene. Områdets totale uttrykk vil til tross for justeringer og nybygg ikke endres vesentlig, da store deler av området er oppusset i nyere tid.

Dette bygger videre opp om at reguleringsbestemmelser i §3.4 som ment at det er muligheter for utkraget balkonger på fasadene og har vært vurdert i planprosessen.

Kommunen vurderer videre at

Det følger av planen at eiendommen er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø, og av planbeskrivelsen at bygningsmassen har høy kulturhistorisk verdi.

Her vil vi bemerke at Agder bygget ikke er omtalt som et bygg av høy kulturhistorisk verdi i planbeskrivelsen.

Vi tolker det til at bestemmelsene i §6.2 er mer rettet mot de bevaringsverdige byggene i området eks. Strandgaten 36 som er omtalt i planbeskrivelse fremfor all bebyggelse i området.

§6.2 a) a. Eldre/verneverdige bygningsdeler skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. I slike tilfeller skal det velges løsninger som er basert på tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende.

Denne bestemmelsen bygger opp om at §6.2 retter seg mer mot den bevaringsverdige bebyggelsen da Strandgaten 34 tillates revet og bygget opp på ny og da harmonerer ikke dette med føringene ellers for BKB1/Strandgaten 34.

AFK har i uttalelse lagt vekt på at de ønsker at nytt bygg skal prøve å bevare litt av pakkhus karakteren. Pakkhus ble i sin tid opprinnelig brukt til lagring av varer og lignende. Spesielt rettet mot sjøfart, og fikk da plassering i nærheten av havner. Konstruksjonsmessig var dette ofte solide bygg, laget for å tåle tyngre laster og ikke minst for å være brannsikre.

Eldre tids pakkhus var bygd av tre, stein eller murstein. Vi ser det da som litt underlig at det legges så stor vekt at materialtypen skal være tre.

Det gamle Agderbygget var satt opp med fasader kombinert med mur og tre.

Vi kan like gjerne argumentere i dette tilfelle at det vil være bedre å bryte opp fasadene med å ikke bruke så mye tre i fasaden for at bygget skal skille seg ut fra trehusbebyggelsen i området og nærmere et pakkhuspreg.

Basert på overnevnte redegjørelse anses ikke hensynssone kulturmiljø å bli vesentlig tilsidesatt av de omsøkte fasadene.

§19-2

Fordelene med å tillate balkonger som omsøkt er å tilrettelegge for gode solrike uteoppholdsareal for beboere og næringsvirksomhet i sentrum av Flekkefjord. Dette øker livsgleden og komforten i hverdagen.

Vi tenker også at det er en stor fordel at de konkrete bestemmelsene i reguleringsplan følges og etter det vi kan se er det ikke estetiske begrensninger i planen som forhindrer balkonger.

§6.2 er innlemmet i reguleringsplanen som kun videreføring fra bykjerneplanen og iden anledning er det usikkert hvor nøye dette er gjennomtenkt i forhold til Strandgaten 34.

Når det så heller ikke er begrensninger i planen for øvrig, eller i stedsanalysen for bykjernen, blir avslaget myntet på subjektive meninger om hva som er riktig byggeskikk.

Vi anser dette som veldig uheldig som presedensmulighet at reguleringsplanens konkrete bestemmelser som styringsverktøy blir tilsidesatt av subjektive uttalelser.

Da vil reguleringsplanen som styringsverktøy bli sterkt tilsidesatt om uttalelser fra antikvarisk myndighet overprøver andre bestemmelser.

Ulempen i tiltaket mener vi at det må dispensere fra en nylig vedtatt plan og at §3.4 ikke er godt nok definert på størrelse/utstrekning.

Men basert på redegjørelse mener vi at tiltaket vil være i tråd med plan og det vil være en større ulempe å avslå søknad med grunnlag i §6-2 som gjør reguleringsplan som mindre konkret som styringsverktøy.

Konklusjon

Det poengteres at det først tas stilling til basert på denne redegjørelse/dispensasjon om en mener tiltaket er avhengig av dispensasjon fra §6.2.

Dersom tiltaket anses å måtte ha dispensasjon fra §6.2 mener vi forholdene er til stede for å gi dispensasjon basert på avveining over.»

Hjemmelsgrunnlag:

Det er søkt om dispensasjon fra følgende:

- 1) § 6-2 i gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon:

Kommunen behandler søknader om dispensasjon i medhold av og på vilkår fastsatt i plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 19-1; § 19-2.

Dispensasjonsvedtaket:

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 ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Som det fremgår av bestemmelsen kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Videre kan man ikke gi dispensasjon dersom man, etter en samlet vurdering, kommer til at det ikke er klart større fordeler enn ulemper å dispensere. Dersom man kommer til at det foreligger klart større fordeler «kan» kommunen gi dispensasjon. Kommunen kan sette eventuelle vilkår til en dispensasjon.

Kommunens vurdering

Innledningsvis bemerkes at pbl. § 19-2, 2. ledd gir anvisning på et rettsanvendelsesskjønn i to deler; først en vurdering av vesentlighetsvilkåret (vilkår 1), dernest vilkåret om klar overvekt av fordeler (vilkår 2). Det er først når begge disse to rettslige vilkår er oppfylt at kommunen kan bruke sitt frie skjønn jf. § 19-2, 1. ledd.

Pbl. § 19-2 - dispensasjonsbestemmelsen

Første ledd

Forvaltningsskjønn:

- **Politikk** kan være relevant
- Hensynet til lokalt selvstyre
- Forbud mot usaklig forskjellsbehandling

Andre ledd

Rettsanvendelse:

- **Kun juss, ikke politikk**
- To vilkår må være oppfylt
- Ikke relevant: politikk, lokalt selvstyre, usaklig forskjellsbehandling

«Kommunen **kan gi** en midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon **kan ikke gis** dersom **hensynene bak bestemmelsen** det **dispanseres fra**, **hensynene i lovens formålsbestemmelser** eller **regionale interesser, blir vesentlig tilspisende**. **Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.**»

Vilkår 1:

Hensikten bak bestemmelser som gir konkrete vilkår for utforming og materialvalg er å sikre etterfølgelse av forutsetninger innenfor hensynsone reguleringsplan, samt i i overordnet kommunedelplan og føringer satt for bygninger innenfor riksantikvarens hensynssone. Bestemmelsene skal sikre at både endringer av eksisterende bygg og nybygg bidrar til å opprettholde og forsterke eksisterende kulturmiljø.

Omsøkt tiltak medfører en fasadeendring og økt areal på balkonger, ansvarlig søker har redegjort godt for hensikten bak bestemmelsen, og bakgrunnen for at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Rådmannen er enig i at det må påregnes fornyelse av bygg og fasader særlig ved nye oppføringer. Men det er et sentralt element i gjeldende reguleringsplan at bygget er underlagt en hensynssone med «skal» bestemmelser knyttet til valg mht. estetikk. Fasadeendringen ved større balkonger og glassflater med horisontale linjer vil utgjøre en betydelig endring av uttrykket som er forsøkt bevart gjennom reguleringsplanen. Pakkhus karakteren ved bygget reduseres ved omsøkt endring, og resultatet er at materialvalg og utseende avviker fra det tradisjonelle som skal være sikret i reguleringsbestemmelsen § 6.2 og som det allerede er søkt om og gitt tillatelse til.

Rådmannen mener derfor at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Hensyntatt at bygget mht. for eksempel takvinkel, taktekke, dørvalg er opplyst å være i tråd med § 6.2 vurderes det at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2:

Det rettslige utgangspunktet er som følger:

- Interesseavveiningen må gi en kvalifisert overvekt av fordeler.
- Ikke tilstrekkelig at ulempene ved en dispensasjon er beskjedne.

- Det er generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler.
- Personlige fordeler har som utgangspunkt ingen eller begrenset vekt.
- Forarbeider avklarer at ved vurderingen er det relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter.
- Fordelene må ha stor vekt for at dispensasjon kan gis, og fravær av ulemper er ikke tilstrekkelig.
- Det klare utgangspunkt er at planer skal følges til de oppheves eller endres.

Ansvarlig søker beskriver fordelene ved omsøkt tiltak som tilrettelegging for gode solrike uteoppholdsarealer for beboere og næringsvirksomhet i sentrum av Flekkefjord.

Når det gjelder uteoppholdsareal er dette spesifikt regulert i planen i bestemmelsen § 3.9:

3.9 Uteoppholdsareal

- a) Samlet minste uteoppholdsareal, felles for boenhetene innenfor BKB 1 og 2, skal være 70 kvm og utgjøre en sammenhengende flate.

Dette kravet ble allerede tilfredsstilt ved søknad om tillatelse til kommunen. Tiltakshaver trenger derfor ikke økt balkong for å ivareta uteoppholdsareal. Dette kan da ikke tillegges stor vekt som sterk fordel.

Ulempen er gjennomgått over, og er også særlig kommentert av Agder fylkeskommune, kommunens planavdeling, samt naboer. Lovens forarbeider fremhever at det ved vurderingen vil det være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver og tredjeparter.

Endringssøknaden og uforutsigbarhet i prosessen vurderes å ha ulemper både for samfunnet og for tredjeparter. Naboer fremhever at resultatet etter endring avviker sterkt fra opprinnelig søknad og at forutsigbarheten i byggeprosessen for naboer til tiltaket ikke ivaretas med endringen som omsøkt. I tillegg påpekes det ulemper med innsyn og nærhet mellom balkonger.

Det er en stor ulempe å dispensere fra en nylig vedtatt reguleringsplan. Store deler av Flekkefjord sentrum er underlagt hensynssone for bevaring kulturmiljø. Det er strenge krav til utforming av bygg i dette området. Kravene er satt i overordnet plan og videreført til reguleringsplaner. Dette er etter rådmannens vurdering en av hovedgrunnene til at kulturmiljø, bygningsvern og byggeskikk er så godt ivaretatt som det er i Flekkefjord sentrum. Det er en stor ulempe å tillate fasader i strid med dette.

Konklusjon:

På bakgrunn av vurderingen over finner Rådmannen at hensikten bak bestemmelser i gjeldende reguleringsplan blir tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. De juridiske vilkårene for å kunne gi dispensasjon er etter rådmannens vurdering ikke til stede. jf. pbl. § 19-2, jf. § 19-1.

For det tilfelle at Utvalg for samfunn er uenig i Rådmannens tolkning av reguleringsplanbestemmelsene, anbefales det subsidiært at søknad avslås med hjemmel i pbl. § 29-2.

Under enhver omstendighet mener Rådmannen at omsøkt tiltak kan avslås direkte i plan- og bygningsloven § 29-2 – den såkalte «skjønnhetsbestemmelsen». Det følger av rapport utarbeidet av advokatfirmaet Holte & Winge og Oslo Economics for Kommunal- og regionaldepartementet «Arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesak» at når det gjelder «søknadspliktige tiltak, vil pbl. § 29-2 utgjøre et grunnlag for kommunene til å sette krav om estetisk utforming. Dertil er det lagt til grunn i både forarbeider, rettspraksis og juridisk teori at bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel. Dette

innebærer at kommunen kan avslå en søknad med hjemmel i pbl. § 29-2, selv om det omsøkte tiltaket er i tråd med rettslig bindende arealplan¹ og oppfyller alle tekniske krav.»

Det samme fremgår av tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriksdepartementet datert 24.06.2024 «Plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter er en selvstendig avslagshjemmel som angir materielle krav til tiltak.¹ Dette innebærer at dersom vilkårene i pbl. § 29-2 ikke er oppfylt, kan søknadspliktige tiltak avslås med hjemmel i bestemmelsen selv om tiltaket ellers er i samsvar med gjeldende arealplaner»

Kommunen har altså med hjemmel i pbl. § 29-2 betydelig rettslig handlerom når det kommer til å stille krav til god arkitektonisk utforming i byggesaker, og kan nekte å gi tillatelse av rent estetiske grunner, og i sin vurdering legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier, selv om tiltaket oppfyller alle andre krav i regelverket og i reguleringsplan.

For det tilfelle at Utvalg for samfunn er uenig i Rådmannens tolkning av gjeldende reguleringsplan, og dets bestemmelser, gjennomgå også det rettslige innholdet i pbl. § 29-2 jf. § 29-1 og hvordan Rådmannen vurderer tiltaket ut fra disse bestemmelsene.

I plan- og bygningsloven er det i kap. 29 «Krav til tiltaket» gitt regler for utforming av tiltak og visuelle kvaliteter. Bestemmelsene inntas:

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Estetiske kvaliteter er også fremhevet i lovens formålsbestemmelse pbl. § 1-1, femte ledd som lyder:

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas

Når det gjelder det konkrete innholdet i pbl. § 29-2 og hvordan dette skal forstås understrekes at uttrykket «visuelle kvaliteter» er en rettslig standard, hvor begrepets innhold vil kunne endres over tid.

Vurderingstemaet som utvalget skal se på er om tiltaket har gode visuelle kvaliteter:

- a) Både i seg selv og i forhold til dets funksjon
- b) Dets bygde og naturlige omgivelser og plassering

¹ Arealplan er samlebetegnelsen for alle typer planer kommunen har som sier noe om hvordan et areal/geografisk område kan brukes og omfatter kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringer og detaljregulering.

I tillegg kan kommunen i saker som denne hvor vurderingen knytter seg til eksisterende byggverks ytre legge vekt på:

c) Viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier

Når det gjelder «funksjon» jf. bokstav a) over vil det være forskjellige vurderinger knyttet til f. eks næringsbygg og boligbygg.

Når det gjelder bokstav b), samt c) fremheves det av Øystein Nore Nyhus i note 857 i Rettsdatas kommentar til pbl. av 27.04.2023 hvorvidt byggverk isolert sett har «visuelle kvaliteter, er ikke tilstrekkelig. Vurderingen skal også gjøres i lys av både omkringliggende bygningsmiljø og naturmiljø. Byggeskikken i området, så vel som landskapsbildet, vil derfor kunne være faktorer i skjønnsutøvelsen.»

«[...]. Videre må det tas hensyn til om tiltaket plasseres i sentrum av et tettsted eller om det er i et strøk med særlig historisk eller kulturell interesse, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 342. Bestemmelsen legger til rette for at det til en viss grad gjennom byggesaksbehandlingen kan være grunnlag for å ta hensyn til visuell kvalitet som ønskes innført eller opprettholdt i et område, selv om ikke plangrunnlaget har tilstrekkelig detaljerte bestemmelser om dette.»

Det betyr at bestemmelsen supplerer f. eks reguleringsplaner hvor det ikke i tilstrekkelig grad er tatt stilling til de visuelle og estetiske aspekter.

Fra lovens forarbeider² inntas følgende:

«Departementet anser at det må tydeliggjøres at strengheten i kravet om visuell kvalitet er relativ i forhold til tiltakets plassering og funksjon. Det må stilles større krav til utforming av tiltak som i kraft av sin størrelse og/eller plassering har en dominerende effekt på sine omgivelser. Dette kan være tiltak som er særlig eksponerte, som for eksempel kjøpesentre eller større idrettsanlegg. Det kan også være byggverk som oppføres i sentrum av byer og tettsteder og som blir dominerende og synlige for mange i kraft av sin størrelse og sentrale plassering. Departementet foreslår derfor at det tilføyes et nytt vurderingselement i lovteksten for å presisere at kravet til utforming er relativt, ikke bare i forholdet mellom det alminnelige byggeri og tiltak med mer monumentalt preg, men også i forhold til plassering. Det bør markeres i lovteksten at det stilles strengere krav til visuell utforming av et tiltak som plasseres sentralt i kommunen, på plasser av særlig betydning eller som i kraft av sin størrelse og plassering vil virke dominerende på omgivelsene. Departementet foreslår derfor å ta inn «plassering» som et vurderingskriterium i lovteksten.»

I merknadene til bestemmelsen i prop. side 341-342 ble synet sammenfattet slik:

«Kravet i bestemmelsen er at alle tiltak etter loven skal ha gode visuelle kvaliteter. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i

² Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) side 229-230

forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk.

Det er videre stilt krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Dette er et selvstendig krav. Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig uforming».

Det aktuelle bygget har en fremtredende plassering i Flekkefjord sentrum, både gjennom plassering og størrelse. Det er plassert ved Tollbodbrygga og er en del av et område som planlegges fornyet gjennom promenade mv. for å skape gode byrom for allmennheten. Det er derfor særlig viktig at alle nye byggetiltak i dette området har en god estetisk tilpasning. Agder fylkeskommune har gitt en utfyllende uttalelse som tiltres i sin helhet fra Rådmannens side. Endringssøknaden medfører en betydelig endring av uttrykket og gir en fasade med tverrgående linjer som reduserer bygges pakkehuskarakter.

Basert på overstående avslås søknad om endring av gitt tillatelse, jf. pbl § 29-2.

Vurdert i saksfremstillingen:

Ansvar for oppfølging:

Underretning sendes til:

I samsvar med plan og lov

EL

SØK, TILTAKSHAVER, NABOER, AFK