

Vurdering av tiltaket/ Søknad om dispensasjon

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.

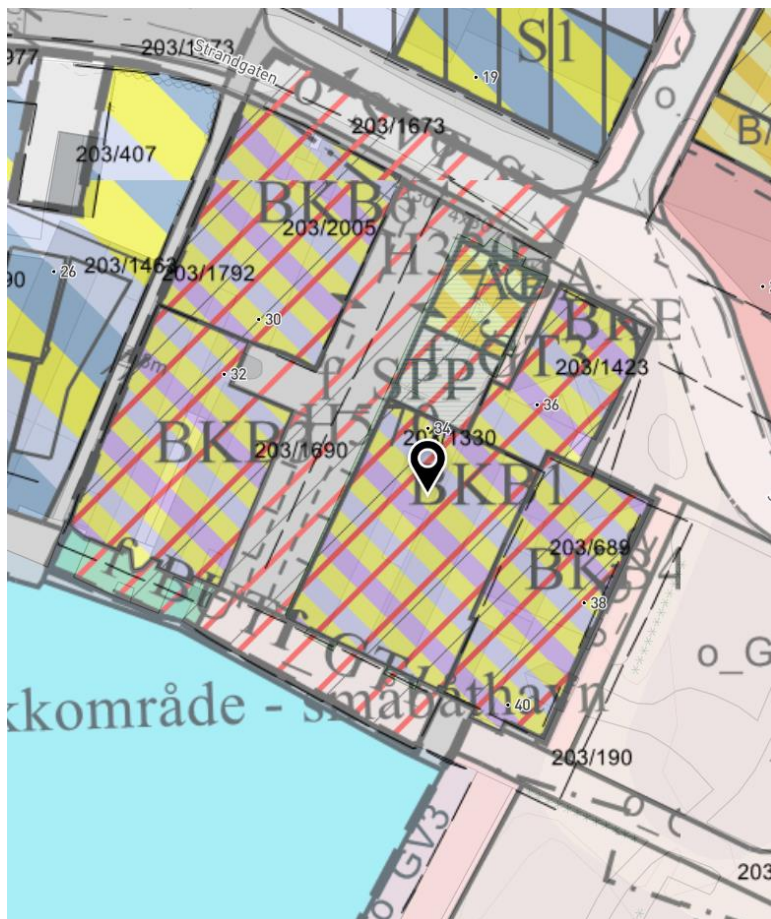
Reguleringsplan:

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 søknadsplichtige 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.

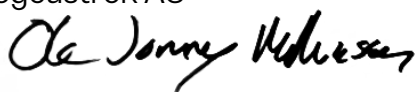
Men basert på redegjørelse mener vi at tiltaket vil være i tråd med plan og det vil være en større ulempe å avslå søknad med grunnlag i §6-2 som gjør reguleringsplan som mindre konkret som styringsverktøy.

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.

Vennlig hilsen
egðastrek AS



Ole Jonny Mathiassen
Ingeniør