

From: "Petter Rappe"
Sent: Mon, 2 Sep 2024 09:54:32 +0200
To: "Evy Ludvigsen" <evy.ludvigsen@flekkefjord.kommune.no>
Subject: SV: vedr. sak BYGG-24/00076, Strandgaten 34

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 byvillaer/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 Strangaten 40 som ikke er detaljert i figuren.

Strandgaten 16 og 20 vurderer jeg ikke å være sammenfallene med Strangaten 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 argument 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 «selle inn» et prosjekt må også kunne vektlegges selv om det i bestemmelsene ikke er angitt som juridisk bindene. Planbeskrivelsen er et viktig dokument som er med på å legge grunnlaget for utfallet av en plansak.

Med hilsen

Petter

Fra: Evy Ludvigsen <Evy.Ludvigsen@flekkefjord.kommune.no>

Sendt: fredag 30. august 2024 14:19

Til: Petter Rappe <Petter.Rappe@flekkefjord.kommune.no>

Emne: vedr. sak BYGG-24/00076, Strandgaten 34

Hei,

De søker om endring av tidligere gitt tillatelse. Har du noen kommentarer?

Evy Ludvigsen
Byggesaksbehandler
Miljø og
forvaltning
[Facebook](#) og [Instagram](#)

Kirkegaten 50
4400
Flekkefjord
Telefon: 38 32
80 00
flekkefjord.kommune.no
Søk jobb hos
[Flekkefjord kommune](#)



**Flekk
komr**

E-post til Flekkefjord kommune er journalpliktig etter arkivloven og kan bli publisert på kommunens digitale postliste. E-post kan også være et offentlig saksdokument som andre kan få innsyn i etter offentliglovens regler.