



Arkivsak-dok. 25/00800-12
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	16.06.2026

Saksframlegg

Reguleringsendring for Lønninggården, gnr. 203 bnr. 380, Øvrebyen - PlanID 201617

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 og kommunens delegeringsreglement vedtas Forslag til reguleringsendring av detaljregulering for Lønninggården, gnr. 203 bnr. 380, Øvrebyen med bestemmelser, begge dokumentene datert 10.04.2026, samt tilhørende plankart datert 18.02.2025.

Vedlegg

Reguleringsendring Lønninggården plankart
Forslag til bestemmelser Lønninggården, gnr. 203, bnr. 380, Øvrebyen
4207201617_Lønninggården_Bestemmelser
Forslag til reguleringsendring Lønninggården, gnr. 203, bnr. 380, Øvrebyen
4207201617_Lønninggården_Plankart
4207201617_Lønninggården_Planbeskrivelse

Saken kort fortalt

Heis-/ trappehus er bygget i strid med vedtatt detaljregulering for Lønninggården. Utvalg for samfunn vedtok siden enstemmig søknad om dispensasjon for å få godkjent bygget slik det var oppført. Vedtaket ble pålagt av nabo og siden opphevet av Statsforvalteren. Tiltakshaver foreslår nå å etablere samsvar mellom oppført bygg og reguleringsplan gjennom forslag til reguleringsendring.

Forslag til endringer omfatter justering av tillatt gesimshøyde for etablert trappe-/heistårn. I tillegg foreslås det justering av formålsgrenser i plankartet på grunnlag av innmålt oppført bygg og harmonisering av krav til uteoppholdsareal hvor det ikke har vært samsvar mellom plankart og reguleringsbestemmelser.

I innstilling til vedtak legges det til grunn at gjennomførte tiltak sannsynligvis ville kunne ha blitt godkjent om det hadde blitt presentert tilsvarende i plandokumentene som lå til grunn for vedtaket av detaljreguleringen.

Bakgrunn

Etter at detaljreguleringen for Lønninggården ble vedtatt i 2020 ble den eldste delen av Lønninggården revet og erstattet av et nybygg. I tillegg ble gjenværende bebyggelse oppgradert til å tilfredsstille dagens standard. Det siste har resultert i bygging av et heis-/trappehus som tilbygg til den nordlige fløyen av bebyggelsen. Samtidig som kommunen mottok søknad om ferdigattest ble det også registrert varsel fra naboer om at tiltaket ikke var oppført i samsvar med gitt igangsettelsestillatelse og gjeldende reguleringsplan. Ved kontrollmåling viste det seg at trappehuset var 1,02 meter høyere enn det var gitt tillatelse til å bygge, og regulert gesimshøyde var overskredet med 39 cm.

For å rette opp i avviket ble det søkt om dispensasjon for å få ettergodkjent utførte tiltak. Utvalg for samfunn vedtok i møte den 06.12.2022 enstemmig å innvilge dispensasjon. Vedtaket ble siden påklaget av nabo. I behandling av klagen vedtok Statsforvalteren den 18.12.2023 å oppheve utvalgets vedtak med begrunnelse i at reguleringsplaner skal være forutsigbare og følges inntil de eventuelt endres eller oppheves. Som en konsekvens av Statsforvalterens vedtak er det utarbeidet et forslag til reguleringsendring som med dette legges frem for behandling.

Forslag til reguleringsendring ble sendt på høring den 28.05.2026 med frist til å komme med uttalelser innen 23.06.2026. Under høringen kom det inn tre merknader som i det følgende er referert og kommentert i samsvar med innstilling til vedtak.

Agder fylkeskommune har i brev av 02.06.2026 ingen merknader.

Kommentar: Tas til orientering.

Statsforvalteren i Agder konstaterer i ekspedisjon av 15.06.2026 at deres interesser ikke blir vesentlig berørt av foreslått planendring.

Kommentar: Tas til orientering.

Doris Lavold går i brev av 19.06.2026 sterkt imot å endre tillatt gesimshøyde for heis- og trappehus. Brevet gjengis i det følgende i sin helhet inkludert illustrasjoner:

Her er en sak der tiltakshaver i stedet for å følge sin egen utviklede reguleringsplan og eget nabovarsel i byggesak, har bygget for høyt med sterkt forringede sol- og utsynsforhold for naboer som følge. Naboene ligger i Hollenderbyen, trehusbebyggelsen som gir Flekkefjord karakter, ekstra attraksjonsverdi og høy kulturminneverdi.

Dårligere forhold for Hollenderbyen senker attraktiviteten for beboere som investerer for å holde bebyggelsen ved like og for turister som vil oppleve den særegne bebyggelsen. I tidligere høringsuttalelser og klager er ulempene med den ulovlige utformingen grundig belyst.

Tiltakshaver regulerer og varsler byggesak som blir utredet, vurdert med konsekvenser og godkjent etter våre felles demokratiske spilleregler. Deretter opplever vi her at det blir bygget ulovlig med overskridelser nettopp av de ødeleggende sidene i byggesaken. I stedet for å rette opp ulovligheten, ber tiltakshaver etterpå «om tilgivelse» ved å søke reguleringsendring for å prøve å få det ulovlige bygget til å bli lovlig, om ikke i den fysiske virkeligheten, så på papiret.

Hvis endringen godkjennes, gir saken en svært uheldig presedens. Vi refererer Statsforvalteren i Klageavgjørelsen på Flekkefjords vedtak om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om gesimshøyde, datert 18.12.2023 s.6; «Utgangspunktet for behandlingen av endringssøknaden er som nevnt at man tenker seg tiltaket som ikke oppført, blant annet for å sørge for at ulovligheter ikke skal lønne seg. Ulemper med retting vil da sjelden være en av særlig vekt.».

I foreliggende forslag til reguleringsendring begrunnes de økte høydene med tekniske forhold. Dette er vikarierende begrunnelser. Det er klart mulig å følge opprinnelige høyder. Vi siterer igjen fra Statsforvalterens Klageavgjørelse; «... økonomiske konsekvenser for utbygger (skal) normalt ikke tillegges vekt» og «Dersom dispensasjon ikke gis, må konstruksjonen på tårnet endres slik at det blir lavere, men må selvsagt oppfylle alle tekniske krav.» Trappetårnet må endres. Delen over trappa og fra heisen inn mot takflaten, må senkes til opprinnelig varslet avtrapping og høyde. Dette er en fullt mulig løsning og ville fjernet noe av ulempen med det store skyggekastende volumet.



Det som er bygget er enda mer kompakt og høyt enn det som var nabovarslet og omsøkt. Naboer og omgivelser ble aldri varslet eller hørt om høyere og mer kompakt trappetårn.



Kommentar:

Tas ikke til følge. Endringen vurderes å være innenfor krav til høyde og avstand fra felles eiendomsgrense som i plan- og bygningslovens § 29-4, andre ledd, kan aksepteres om ikke andre begrensninger er fastsatt gjennom plan. Det vurderes videre som sannsynlig at planen i utgangspunktet kunne ha gitt hjemmel for oppført bygg om det hadde vært presentert tilsvarende i plandokumentene som lå til grunn for behandlingen av detaljreguleringen. I forhold til presedens skulle ikke dette signalisere noe mer enn at kommunen ønsker å forholde seg til lov og forskrifter.

Vurdering

I saker hvor det søkes om å få ettergodkjent forhold i strid med plan skal en i prinsippet vurdere saken som om tiltaket ikke var gjennomført. Spørsmålet er derfor om detaljreguleringen hadde kunnet blitt vedtatt med gesimshøyde og utforming av tilbygget tilsvarende slik det ble bygget om det var dette som hadde lagt til grunn for vedtaket av detaljreguleringen.

Høyde til heis-/trappehus

I gjeldende detaljregulering er maksimal mønehøyde begrenset til kote 14,5. Gesimsen til bygd tilbygg er kote 14,89. Overskridelsen av høyde utgjør altså 39 cm. Forslag til ny gesimshøyde har innlagt et slingringsmonn på 11 cm slik at foreslått gesimshøyde maksimum kan være inntil kote 15. Nivå på kumlokket som ligger like nord for heis-/trappehuset er innmålt med GPS til kote 4,4. Det betyr at gesimsen til trappehuset er cirka 10,5 meter over bakkeplan.

Korteste avstand fra nærmeste hjørne av trappehuset til felles eiendomsgrense med Kildegaten 4 er i kart målt til 6,5 meter. Etter avstandskrav i samsvar med plan- og bygningslovens § 29, andre ledd, kan ikke avstand til felles eiendomsgrense være kortere enn halve høyden til nærmeste bygg der det ikke er satt annet avstandskrav i reguleringsplan. Det konstateres at trappehuset er bygget lavere enn høydebegrensningen satt i loven. Pbl. § 29-4 sitt formål om å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse vurderes derved å være ivaretatt også i forslag til reguleringsendring. I forhold til utsyn innenfor tett bebyggelse anses det i Tek 17 § 13-8 punkt 1 fjerde ledd som tilstrekkelig å ha utsyn mot husrekker, gateløp, bakgård og lignende. Den etablerte situasjonen vurderes derved å være innenfor preaksepterte løsninger etter aktuell lov og forskrift.

Flekkefjord kommune har ikke konkrete krav til solforhold til private eiendommer i overordnet plan. Det eneste kravet til sol er knyttet til lekeplasser. Ifølge bestemmelse til kommunedelplan for bykjernen skal minst 50 % av en lekeplass ha sol klokken 15 ved vår- og høstjevndøgn. Figur 8 i forslag til reguleringsendring viser at mer enn 50 % av arealet til Kildegaten 4 har sol klokken 16 vår- og høstjevndøgn. Det legges til grunn at krav som settes til areal viktig for barn og unges oppvekstmiljø også bør kunne være tilfredsstillende for utearealet til en privat eiendom i bykjernen. Det konkluderes derfor med at klagers eiendom har tilfredsstillende solforhold også etter at heis-/trappehus ble oppført.

Vår-/høstjevndøgn, kl. 16.00



Figur 8 Skyggen treffer eiendommen mellom kl. 15.00 og 16.00. Som bygget t.v. og rammesøkt t.h.

En utfordring med planbeskrivelsen som lå til grunn for vedtaket av detaljreguleringen var at virkningen av planforslaget var mangelfullt utredet og derfor villedende. I planbeskrivelsen var bygging av heis-/trappehus neglisjert slik at beskrivelsen kun satte søkelys på hovedbygget som skulle rives og gjenoppbygges. Regulantens konklusjon ble derfor at tiltakene i planen ikke vil ha vesentlige virkninger for naboene. I behandlingen av klagen mente Statsforvalteren at virkningen av tiltaket skulle vært illustrert med kart som viste skyggekast av tiltaket i forhold til hvordan det var før heis-/trappehus ble bygget.

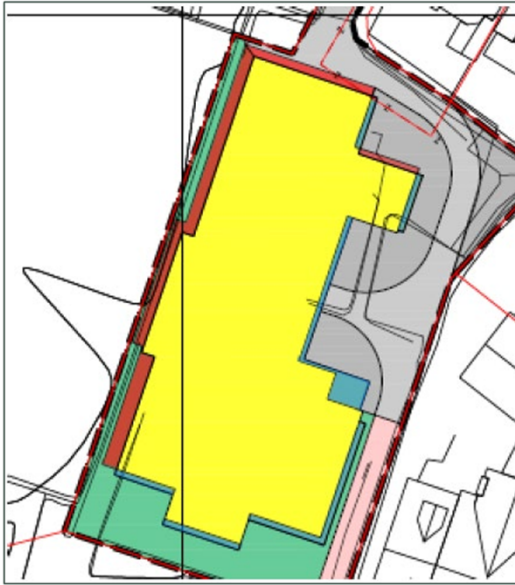
I og med at forslaget til endring vurderes å være innenfor det en kan forvente ut fra plan- og bygningsloven, byggeteknisk forskrift og bestemmelse i gjeldende kommunedelplan anses det ikke som nødvendig å dokumentere sol- og skyggeforhold før detaljreguleringen ble vedtatt. Det er derfor ikke bedt om dokumentasjon av nevnte forhold slik det var før heis-/trappehus ble oppført. Planområdet befinner seg innenfor Riksantikvarens Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Den delen av Lønninggården som er blitt påbygget med nytt trappehus er et betongbygg oppført i 1975. Bygget er oppført med valmet tak og proporsjoner tilpasset tradisjonell bebyggelse, men skiller seg ut i volum og materialbruk. Oppført trappehus vurderes derved ikke å være et vesentlig arkitektonisk avvik i forhold til bygget det er en del av. Hadde det vært bygget med valmtak kunne det vært bedre tilpasset arkitekturen til eksisterende bygg, men dette ville til gjengjeld hatt større negative konsekvenser i forhold til sol og skygge for klagers eiendom. Trappehuset er også lokalisert til en bakgård og har begrenset eksponering i bylandskapet generelt. Agder fylkeskommunen har delegert myndighet fra Riksantikvaren til å uttale seg i plansaker. I sin uttalelse til saken har fylkeskommunen ikke merknader til at oppført trappehus kan inngå i planen.

Avviket mellom tiltaket slik det ble gitt igangsettelsestillatelse til og slik det ble oppført, ble i behandlingen av søknad om dispensasjon vurdert som vesentlig. Den arkitektoniske løsningen er forskjellig fra tillatelsen og gesimshøyden er etablert 39 cm høyere enn hva som er tillatt etter gjeldende detaljregulering. Det er derfor forståelig at naboene har reagert i denne saken. Grunnlaget for at Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak om dispensasjon oppfattes å være knyttet til manglende redegjørelse for virkninger i planbeskrivelsen og at bygget ble oppført i strid med illustrasjonene som lå til grunn for igangsettingstillatelsen. Statsforvalteren har i klagebehandlingen ikke tatt konkret stilling til hva som er rimelig å akseptere som fysiske begrensning av tiltakene. Oppsummert vurderes saken å dreie seg om manglende redegjørelse av virkninger og uforutsigbare løsninger som innebærer et demokratisk underskudd i saken. Dette vurderes å være ivaretatt gjennom forslag til reguleringsendring. Etter ny gjennomgang av saken vurderes tiltaket ikke å overskride hva som etter lov og forskrift kan aksepteres innenfor et etablert bymiljø. Ulempene for nabo vurderes derved i dette tilfellet ikke å være uforholdsmessige.

Justering av byggets plassering

Ved innmåling av oppført bygg ble det avdekket avvik mellom faktisk plassering av bygget og regulerte formålsgrenser i plankartet. Det er målet et avvik på ca. 50 cm; ved heistårnet, deler av bygget i sørenden og veggen nord for trappehuset. Ved vegen og mot uteoppholdsarelet i vest og vegformålet i nord er avviket ca. 80 cm jf. figur 7 i forslag til reguleringsendring.

Nybygget har i sør kommet 50 cm nærmere fylkesveg 44. Vegeier har fått forslag til endring til uttalelse uten å ha kommet med merknader til forholdet. Avstanden mot felles eiendomsgrænse mot Brogaten 7 («Hestens bøn») i øst var i utgangspunktet cirka 3,5 meter og er nå redusert til 3 meter. Regulant har opplyst om at bygget er oppført med tilstrekkelig brannkasse slik at endringen ikke vil ha branntekniske konsekvenser. Grunneier har fått forslag til uttalelse, men har ikke kommet med merknader. Justering av formålsgrenser som foreslått i forslag til endring vurderes ikke å gå utover hovedrammen eller påvirke gjennomføring av planen.



Figur 7 Endring i plankart. Utvidelse i blått, innskrenking i rødt. | Arkitekt Arealplan

Harmonisering av areal til uteoppholdsareal mellom kart og bestemmelser

Som følge av at bygget er målt inn slik det faktisk er bygget viser at regulert uteoppholdsareal er 24 kvm større enn det var i det vedtatte plankartet. Likevel er kravet om 20 kvm uteoppholdsareal per leilighet, slik det er forutsatt i bestemmelsenes § 3.8 bokstav b, ikke tilfredsstilt. Dette har vært et avvik som har eksistert siden planen ble vedtatt. Det foreslås derfor at kravet i bestemmelsene reduseres til 17 kvm per leilighet innenfor planområdet. Nærmeste naboeiendom i vest er Øvre Voll som er en offentlig lekeplass og ballbane. Etter bestemmelse § 3.4 punkt 1 i kommunedelplan for bykjernen er kravet om uteoppholdsareal 25 kvm per boenhet, men hvor nærliggende fellesareal også kan inngå i regnskapet over uteoppholdsareal i en detaljregulering. Lekeplassen alene, uten ballbanen utgjør mer enn 700 kvm og skulle sammen med regulert uteoppholdsareal i forslag til endring være tilfredsstillende. I tillegg på den positive siden skal dette arealet oppgraderes slik at det også blir mer attraktivt som møteplass for flere brukergrupper.

Konklusjon

Det innstilles på at forslag til reguleringsendring vedtas, med begrunnelse i at endringene sannsynligvis ville blitt godkjent dersom de hadde fremgått av plandokumentene som lå til grunn for vedtaket av detaljreguleringen.

Hovedintensjonen bak detaljreguleringen var å legge til rette for å rive den eldste delen av Lønninggården med formål å bygge nytt samtidig som fløyen bygget i 1975 skulle oppgraderes til moderne standard. Foreslått endring vurderes ikke å gå utover hovedrammen eller påvirke gjennomføring av planen. Endringene som er foreslått innenfor et planområde som i sin helhet er å anse som bebygget areal berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det konkluderes derfor med at forslag til reguleringsendring kan behandles som en mindre reguleringsendring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.