



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/22858-29
Saksbehandler Silje Kringeland

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	13.05.2025

Klage på vedtak - Dispensasjon for rivning av eksisterende bygning og oppføring av ny - gnr/bnr 47/224 Samuel Nikolai Hansens gate 10a - Lillesand kommune

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget vurderer at rivning av eksisterende bygning på gnr/bnr 47/224 Samuel Nikolai Hansens gate 10a kommer i konflikt med de verdiene reguleringsplan for Lillesand sentrum har til hensikt å ivareta, og utfordrer et kulturmiljø av nasjonal interesse.
2. Fylkesutvalget påklager vedtak om rivning av bygning og oppføring av nytt bygg på gnr/bnr 47/224 Samuel Nikolai Hansens gate 10a

Vedlegg

Vedrørende underretning om vedtak i klagesak - gnr_bnr 47_ 224 - Samuel Nikolai Hansensgate 10A - Lillesand kommune

Gnr 47 bnr 224 Samuel Nikolai Hansensgate 10A - Underretning om vedtak i klagesak

Gnr 47 bnr 224 Samuel Nikolai Hansensgate 10 A - Forberedende klagebehandling av klage på vedtak om avslag på dispensasjon for riving og oppføring av bygningsmasse

Sv_ Gnr 47 Bnr 224 Samuel Nikolai Hansensgate 10A - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra punkt 2.1 i gjeldende reguleringsplan, for riving av bygningsmasse og oppføring av ny bygningsmasse

Gnr 47 Bnr 224 Samuel Nikolai Hansensgate 10A - Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra punkt 2.1 i gjeldende reguleringsplan, for riving av bygningsmasse og oppføring av ny bygningsmasse

Kulturminnefaglig uttalelse - Lillesand kommune - gnr/bnr 47/224 - Samuel Nikolai Hansensgate 10 A - Oversender søknad til uttalelse

17_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt Vest..pdf (1708807)

18_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt tegning..pdf (1708808)

19_KORR_RedegjoerelseEstetikk_Terreng profil.pdf (1708809)

20_KORR_RedegjoerelseEstetikk_Kulturhistorisk beskrivelse.pdf (1708825)

21_ANKO_ErklæringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_MALMEN AS.pdf (1708761)

22_KORR_Folgebrev_Etablert praksis i lignende saker..pdf (1708810)

25_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf (1708811)

26_KORR_Vedleggsopplysninger.pdf (1708812)

Gnr 47 bnr 224 Hansensgate 10A - Kommentarer til søknaden (1719775)

16_TEGN_TegningNyPlan_Plantegning 1 etasje.pdf (1708806)

15_TEGN_TegningNyPlan_Plantegning. Underetasje.pdf (1708824)
14_TEGN_TegningNyPlan_Plantegning. Mellombolig. Underetasje og 1 etasje..pdf (1708823)
Brev fra Fylkesmannen i Agder ang. omgjøringsbegjæring, 04112019 (1719662)
Kulturminnefaglig uttalelse fra Aust-Agder fk, 15022017 (1719663)
13_TEGN_TegningNyPlan_Plantegning. 2 etasje.pdf (1708822)
12_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot Øst.pdf (1708821)
11_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot Vest..pdf (1708820)
10_TEGN_TegningNyFasade_Fasade mot Sør. Ny bolig..pdf (1708819)
8_KART_Situasjonsplan_Dig.sit.kart.pdf (1708817)
5___Byggteknisk beskrivelse..pdf (1708828)
3___Kostnadsbeskrivelse.pdf (1708814)
2_ANNET_TiltakshaverSignatur_Tiltakshavers_samtykke_2ba6d527-5b65-4a9e-8385-f210a03a97e0.pdf (1708813)
Gnr 47 bnr 224 Hansensgate 10A - Søknad om rammetillatelse (1708827)
Gnr 47 bnr 224 Samuel Nikolai Hansensgate 10 A - Oversender søknad til uttalelse (1719605)
Sak 22_2913 - S. N. Hansensgate 10A, Lillesand - Søknad om riving og endring av bygg.msg
Kulturminnefaglig uttalelse fra Aust-Agder fk, 15022017.pdf
Brev fra Fylkesmannen i Agder ang. omgjøringsbegjæring, 04112019.pdf
Vedtak fra Fylkesmannen i Aust-Agder, 29122017.pdf
Brev fra Aust-Agder fylkeskommune, 04122018.pdf
Klage - Dispensasjon for riving og oppføring av bygningsmasse, S.N.Hansensgate 10A, Lillesand, 16042025

Sammendrag

Kommunedirektøren i Lillesand kommune fattet 13. januar 2025 vedtak om å avslå søknad om dispensasjon til riving av en eldre bygning og oppføring av ny tomannsbolig på gnr/bnr 47/224 Samuel Nikolai Hansens gate 10a. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver. Plan- og miljøutvalget i Lillesand tok klagen til følge (1. april 2025). Fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern og kulturturisme uttalte seg til søknad og rivning og vurderte at tiltaket å være i konflikt med de kulturhistoriske verdiene i Lillesand sentrum. Lillesand sentrum er også definert av Riksantikvaren som kulturmiljø av nasjonal interesse (NB!).

Saksopplysninger

Den aktuelle bygningen i Lillesand sentrum er oppført i 1837 ifølge SEFRAK-registeret. Den ligger innenfor område definert av Riksantikvaren som kulturmiljø av nasjonal interesse (NB!), hvor det må tas særlige hensyn til de kulturhistoriske verdiene i området. I verneplanen for Lillesand sentrum er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Målsetningen med planen er blant annet å *«bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Lillesand representerer.* Gjeldende reguleringsplan fastsetter videre i punkt 2.1 følgende: *«Bestående bebyggelse skal bevares. Kommunen kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting, og kreve gjenbruk av bygningsdetaljer så som dører, vinduer, listverk og andre detaljer der dette, etter kommunens skjønn, er praktisk gjennomførbart.»*

Bygningsmassen har tidligere vært omsøkt revet, i henholdsvis 2006/2007 og 2016/2017. Begge søknadene har endt i avslag.

I begge tilfellene har fylkeskommunen pekt på tekniske og konstruktive utfordringer som et resultat av manglende vedlikehold og flere tiltak utført uten tilstrekkelig faglig kompetanse. Det vises til at bygningen har stått over lengre tid uten takrenner, manglende mønepanner og tekking rundt pipe, samt at kledningsbord og takstein er fjernet flere steder. Bygningen bærer derfor sterkt preg av lang tids forfall. Fylkeskommunen har befart eiendommen ved alle søknadene, siste gang ved søknad om rivning i 2022.

Når søker på nytt har søkt om dispensasjon fra forbudet mot riving av den eldre bygningen og oppføring av ny tomannsbolig, begrunnes søknaden med bygningens tekniske tilstand. Administrasjonen i Lillesand kommune anbefalte at søknaden avslås, men under den politiske behandlingen i Plan- og miljøutvalget ble det innvilget dispensasjon med følgende begrunnelse:

«Plan og miljø-utvalget er av den oppfatning at det tradisjonelle og historiske bygningsmiljøet i S.N. Hansensgate gjennom en årrekke og gjennom ulike tiltak er blitt undergravd, og i tilfellet for SNH 10 A er det gjennom flere undersøkelser blitt påvist en rekke, alvorlige svakheter i konstruksjonen fra kjeller til loft som det ikke uten uforholdsmessige store inngrep og kostnader for å etablere en bolig ihht nyere boligkrav og boligstandard. En løsning innenfor rimelighetens grenser tilsier at dispensasjonssøknaden innrømmes, ihht § 19.2 i PBL, der «Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene», ettersom PMU er av den oppfatning at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt», likevel med det forbehold at tiltakshaver legger fram nye tegninger der bygningsvolumet beholdes og bygningsmassen bygges i tråd med tradisjonell, stedlig arkitektur og i samarbeid med fylkeskommunens avdeling for kultur og kulturisme. Det gis i dispensasjonen tillatelse til 2 boenheter.»

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren vil innledningsvis påpeke at dette er en sak med en lang historikk. Tiltakshaver ved flere anledninger har søkt om rivning uten å få tillatelse til dette. Avslag har vært begrunnet med at bygningen ligger innenfor NB! Området i Lillesand sentrum, og fordi både gjeldende reguleringsplan og verneplan for Lillesand sentrum legger vekt på bevaring av den antikvariske bygningsmassen. Fylkeskommunedirektøren støtter tidligere vurderingen i saken.

Når søker på nytt har søkt om dispensasjon fra forbudet mot riving av den eldre bygningen og oppføring av ny tomannsbolig, begrunnes søknaden med bygningens tekniske tilstand. Søker kritiserer både kulturminnevernet og kommunen for å ikke ha hensyntatt dette i sin vurdering. Det vises til muntlige uttalelser fra byggmester m.fl., men det foreligger imidlertid ingen skriftlig dokumentasjon.

Fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern har befart eiendommen, og avgitt uttalelse (datert 02.03.2022) som påpeker at det foreligger konstruktive utfordringer i bygningen. Det ble imidlertid vurdert at bygningen fremdeles har viktige kulturminnekvaliteter og at det er mulig å istandsette bygningen på en god måte. Eier har ved flere anledninger fått klare anbefalinger og råd fra både fylkeskommunen og kommunen knyttet til istandsetting og utbedring, men har likevel ikke gjennomført noen tiltak for å sikre bygningsmassen. Fylkeskommunedirektøren er bekymret for signaleffekten og de langsiktige konsekvensene av at det gis aksept for rivning av en eldre bygning i et kulturmiljø av nasjonal interesse, når det ikke er vist noen vilje til å ta vare på bygningen over så mange år.

Det vises også til at i henhold til plan- og bygningsloven § 31-1 *Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand*, skal eier holde byggverk og andre installasjoner i forsvarlig

stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.

Området har gjennomgått en rekke større endringer de siste årene, der flere verneverdige bygninger og grøntarealer har blitt erstattet med nybygg. Det bevaringsverdige kulturmiljøet bygges ned bit for bit. Gjeldende eiendom inneholder to av de eldste gjenværende bygningene i området, og har derfor stor betydning for det gjenværende historiske miljøet. Bygningen har gjennomgått en del endringer over tid, men de historiske sporene er fremdeles lesbare og plasserer også bygningen inn i en samfunnshistorisk sammenheng. Det er derfor ikke bare de arkitektoniske og tidstypiske trekkene ved bygningsmassen alene som tillegger eiendommen verdi, men også de kulturhistoriske og miljømessige forholdene sett i sammenheng med det omkringliggende miljøet.

Regionplan Agder 2030

Et av hovedmålene for regionplan Agder 2030 er pkt. 5.7 *Gjennom ny bruk og gjenbruk av verneverdige bygg og anlegg bidrar Agder til en bærekraftig utvikling av byer og tettsteder.* Det er derfor viktig å arbeide for å bevare eksisterende bebyggelse, især i områder definert som kulturmiljø av nasjonal interesse.

Økonomiske konsekvenser

Vedtaket vil ikke ha økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Konklusjon

Fylkeskommunedirektøren vurderer at konsekvensene av å gi aksept for rivning i dette tilfelle vil komme på bekostning av nasjonalt viktige kulturmiljøet i Lillesand sentrum og utfordre kulturmiljøets tålegrenser ytterligere. Det er videre i konflikt med regionplan Agder 2030. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at vedtaket påklages.

Kristiansand, 30.04.2025

Tine Sundtoft
Fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør