



Behandles av:	Møtedato:	Utv. Saksnr:
Plan- og miljøutvalget	01.04.2025	041/25

Arkivnr: GBR-47/224, K2-L42	Saksbehandler: Linn Emilie Fredenlund	Dok.dato: 10.03.2025
Arkivsaksnr.: 22/2913-30	Tittel: Saksbehandler	

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Plan - og miljøutvalget tar ikke klagen til følge. Klagen har ikke tilført eller belyst saken med nye forhold som kan gi grunnlag for å endre vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra punkt 2.1 (om krav til bevaring av bestående bebyggelse) i gjeldende reguleringsplan, for riving av bygningsmasse og oppføring av ny.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

01.04.2025 Behandling i Plan- og miljøutvalget

S.N. Hansensgate 10 A, foreslått av Knudsen, Gabriel Flørenæs, Høyre

Plan - og miljøutvalget tar klagen til følge. Klagen har belyst saken med nye forhold som kan gi grunnlag for å endre vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra punkt 2.1 (om krav til bevaring av bestående bebyggelse) i gjeldende reguleringsplan, for riving av bygningsmasse og oppføring av ny.

Det gis dispensasjon fra følgende punkter:

- Gjeldende reguleringsplan punkt 2.1 om krav til bevaring av bestående bebyggelse.
- Fastsatt utnyttelsesgrad, jf. kommuneplanens § 2-7. Kommuneplanens bestemmelser gjelder der reguleringsplanen ikke inneholder noen bestemmelse om utnyttelsesgrad.
- Byggegrense mot veg, jf. veinormalens punkt 2.1.10.
- Kommuneplanens § 2-10 om kravene til parkering.

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 at tiltakshaver legger fram nye tegninger der bygningsvolumet beholdes og bygningsmassen bygges i tråd med tradisjonell, stedlig arkitektur og i samarbeid med fylkes-kommunens avdeling for kultur og kulturisme. Det gis i dispensasjonen tillatelse til 2 boenheter.

Ved votering ble forslaget fra Flørenes Knudsen (H) satt opp mot kommunedirektørens forslag til vedtak.

Vedtak: Forslaget fra Flørenes Knudsen (H) **vedtas**.

PMU- 041/25

Plan- og miljøutvalgets vedtak:

Plan - og miljøutvalget tar klagen til følge. Klagen har belyst saken med nye forhold som kan gi grunnlag for å endre vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra punkt 2.1 (om krav til bevaring av bestående bebyggelse) i gjeldende reguleringsplan, for riving av bygningsmasse og oppføring av ny.

Det gis dispensasjon fra følgende punkter:

- Gjeldende reguleringsplan punkt 2.1 om krav til bevaring av bestående bebyggelse.
- Fastsatt utnyttelsesgrad, jf. kommuneplanens § 2-7. Kommuneplanens bestemmelser gjelder der reguleringsplanen ikke inneholder noen bestemmelse om utnyttelsesgrad.
- Byggegrense mot veg, jf. veinormalens punkt 2.1.10.
- Kommuneplanens § 2-10 om kravene til parkering.

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 at tiltakshaver legger fram nye tegninger der bygningsvolumet beholdes og bygningsmassen bygges i tråd med tradisjonell, stedlig arkitektur og i samarbeid med fylkes-kommunens avdeling for kultur og kulturisme. Det gis i dispensasjonen tillatelse til 2 boenheter.

Sammendrag:

Saken gjelder en søknad om riving av deler av en verneverdig bygning og oppføring av ny bebyggelse. Tidligere søknader (2006/2007 og 2016/2017) ble avslått. Søknaden har nå blitt behandlet på nytt, grunnet større grad av detaljer i søknaden.

Kommunen avsto søknaden om dispensasjon, da det ble vurdert at tiltaket ville tilsidesette hensynene bak punkt 2.1 i gjeldende reguleringsplan. Bestemmelsen sier at bestående bebyggelse i området skal bevares.

Klager hevder at vedtaket er mangelfullt begrunnet, at kulturminnevernets vurderinger er prioritert fremfor byggetekniske hensyn, og at kommunen har utøvd forskjellsbehandling sammenlignet med lignende saker. Kommunen avviser dette og påpeker at det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på bygningens dårlige tekniske tilstand eller økonomiske uhensiktsmessighet ved rehabilitering.

Kommunedirektøren konkluderer med at vedtaket er i samsvar med forvaltningslovens krav og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken:

Det har to ganger tidligere blitt søkt om tilsvarende tiltak på eiendommen, henholdsvis i 2006/2007 og 2016/2017. Begge søknadene har endt i avslag. Saken fra 2016/2017 ble endelig avgjort hos Fylkesmannen, der Fylkesmannen omgjorde kommunens tillatelse.

Fylkesmannen omgjorde vedtaket på grunn av at de vurderte at det omsøkte tiltaket ville sette til side de hensyn som reguleringsplanen skulle ivareta, i vesentlig grad.

Søker sendte inn en begjæring om omgjøring av Fylkesmannens avslag. Begjæringen ble behandlet av Fylkesmannen i brev datert 04.11.2019, hvor det ble konkludert med at begjæringen ikke skulle tas til følge.

Det har nå blitt søkt på nytt om tilsvarende tiltak som tidligere. Søknaden anfører at det tidligere har blitt levert inn søknader uten stor grad av detaljer og at det denne gangen er lagt frem mer detaljer. Til tross for at forholdene er behandlet tidligere, så har kommunen valgt å realitetsbehandle på nytt. Dette på grunn av graden av detaljer som er fremlagt i denne søknaden, samt at det er usikkert om forholdene på eiendommen har endret seg de senere årene.

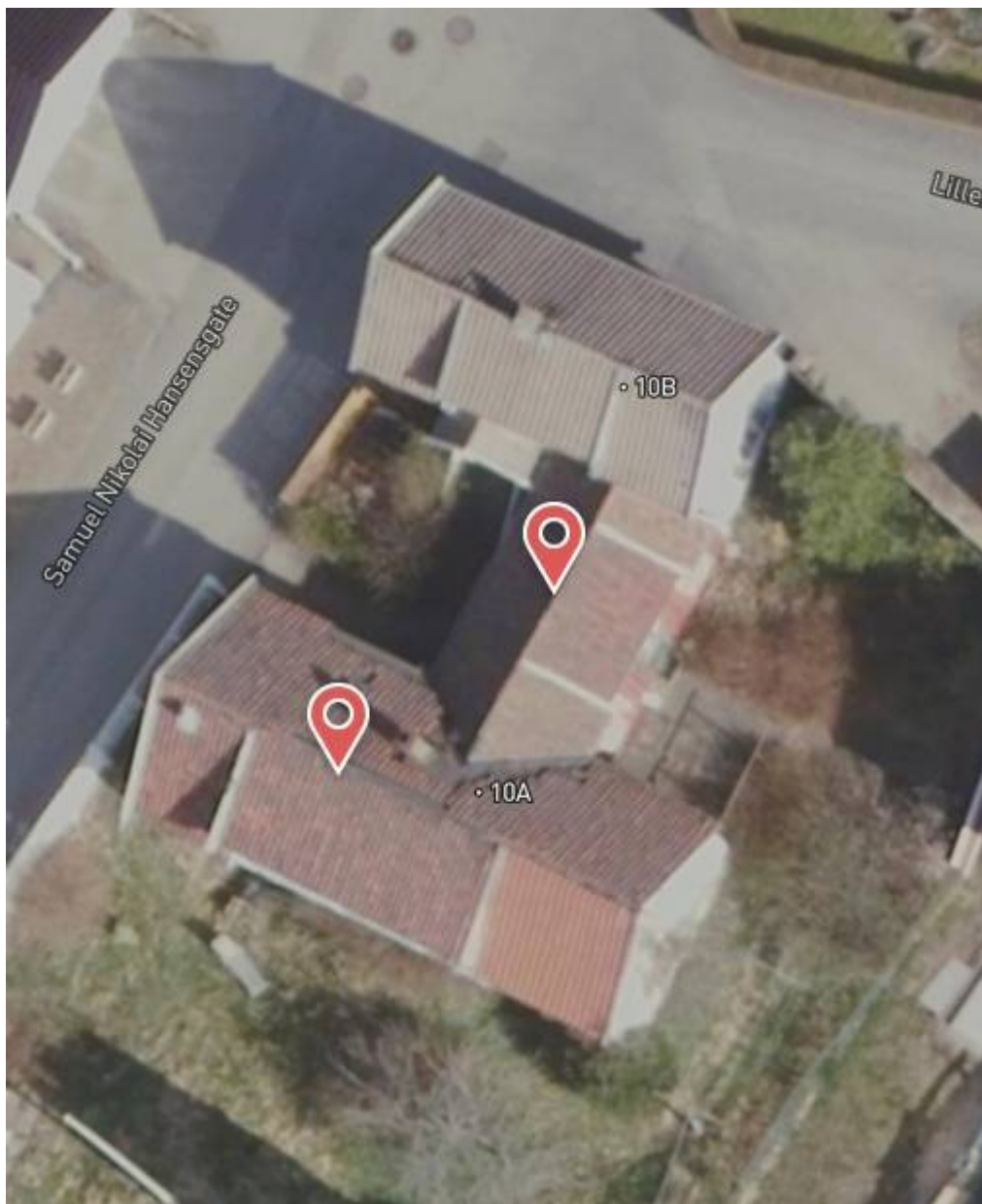
Kommunen, avdeling for kultur og kulturisme (kulturminnevernet), tiltakshaver og ansvarlig søker har befart eiendommen. Kulturminnevernet har i sin uttalelse til saken sterkt frarådet at bygningsmassen rives. Dog har de kommet med en mulig løsning, der de utviser aksept til at mellombygget rives. De poengterer at man da *«vil få tilgang til hele grunnmuren på hovedhuset, slik at man kan istandsette grunnmur samt gjøre nødvendige drenerende tiltak i grunnen for å lede vann bort fra bygningsmassen.»*

Tiltakshaver har vist stor misnøye med kulturminnevernets vurdering, og viser ikke vilje til å imøtekomme deres forslag som skissert ovenfor.

Kommunen ga avslag på søknad om dispensasjon i vedtak PMU-1000/24 datert 13.01.2025. Tiltakshaver klagde på kommunens avslag i brev datert 14.02.2025.

Saksopplysninger:

Eiendommen består av en stor bygning som er delt i to hovedbygninger med en mellombygning i midten. Det omsøkte gjelder riving av eksisterende mellombygning og en av hovedbygningene (10 A) på eiendommen. Den andre hovedbygningen (10 B) berøres ikke av søknaden.



Figur 1: Søknaden omhandler de deler av bygningen som er markert med røde markører

Søknaden innebærer riving som nevnt ovenfor, samt oppføring av ny mellombygning med tilsvarende utforming som i dag og oppføring av ny hovedbygning bestående av to nye leiligheter.

Arealet som søkes revet har et samlet bebygd areal (BYA) på 123 m². Det er søkt om å sette opp mellombygning og hovedbygning med et samlet bebygd areal (BYA) på 187,5 m².

Søknaden inneholder ikke opplysninger om eksisterende eller omsøkte bruksareal (BRA). Dette er i seg selv vesentlig informasjon for en søknad, men da det ble fattet avslag på dispensasjon (slik at rammetillatelsen ikke skulle behandles videre), så vurderte kommunen at dispensasjonssøknaden kunne behandles uten opplysningene.

Det ble søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Gjeldende reguleringsplan punkt 2.1 om krav til bevaring av bestående bebyggelse.
- Fastsatt utnyttelsesgrad, jf. kommuneplanens § 2-7. Kommuneplanens bestemmelser gjelder der reguleringsplanen ikke inneholder noen bestemmelse om utnyttelsesgrad.
- Byggegrense mot veg, jf. veinormalens punkt 2.1.10.
- Kommuneplanens § 2-10 om kravene til parkering.

Eiendommen ligger innenfor verneplan for Lillesand sentrum, vedtatt 07.11.1996 og er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor arealformålet boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 06.09.2023.

Gjeldende regulering punkt 2.1 fastsetter at:

«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.»

Vurderinger:

Avgjørelsen det klages på utgjør et enkeltvedtak og kan dermed påklages. Klager henvendte seg til kommunen per e-post datert 03.02.2025 med forespørsel om utsatt klagefrist. Kommunen innvilget forlengelse av klagefristen til 14.02.2025. Klager er part i saken, og klagen er mottatt innenfor den fastsatte fristen.

Klagen er omfattende og gjengis kun i korte trekk. Hele klagen er vedlagt saken.

Klager anfører at kommunens vedtak datert 13.01.2025 ikke oppfyller kravene i forvaltningslovens §§ 17 og 24 vedrørende utrednings-, informasjons- og begrunnelsesplikt. Det anmodes om at vedtaket kjennes ugyldig grunnet alvorlige saksbehandlingsfeil.

Klager anfører at kommunen i sitt vedtak ikke har vurdert sentrale faktaopplysninger og at vedtaket derfor er fattet i strid med forvaltningslovens § 17. Videre anføres det at vedtaket mangler en tilfredsstillende begrunnelse for hvorfor kulturminnevernets vurderinger er vektlagt fremfor faglige byggetekniske vurderinger, jf. forvaltningsloven § 24. Det hevdes at kulturminnevernets vurdering bærer preg av at representantene derfra ikke er kvalifiserte nok til å ta stilling til saken, samt at det foreligger saksbehandlingsfeil utøvd av kommunen når de har lagt kulturminnevernets uttalelse til grunn.

Klager hevder at bygningen er i en så dårlig teknisk tilstand at en rehabilitering er urealistisk, og kritiserer både kulturminnevernet og kommunen for å ikke ha hensyntatt dette i sin vurdering. Det vises til muntlige uttalelser som byggmester E. Nersten og andre fagfolk skal ha hatt i forbindelse med saken. Vedkommende skal ha uttalt at byggets bærestruktur er underdimensjonert og at rehabilitering vil kreve full utskiftning av bærekonstruksjon, samt at en totalrehabilitering vil fjerne alle historiske materialer og medføre uforholdsmessige kostnader for søker.

Kommunedirektøren bemerker at det verken i søknaden eller i korrespondanse vedrørende saken, er lagt frem dokumentasjon på uttalelsene nevnt ovenfor. Det understrekes at forvaltningen ikke kan basere sine vedtak på muntlige uttalelser og generelle vurderinger. Dersom det forelå en reell bekymring for bygningens konstruksjonsikkerhet, måtte dette underbygges av sakkyndige rapporter og skriftlig dokumentasjon fra kvalifiserte aktører innen bygningsfaget.

Klager anfører videre at kommunen har utøvd forskjellsbehandling ved ikke å vurdere tidligere saker som var nevnt i søknaden. Det vises særlig til en sak på Jomfruholmen i Arendal, der tillatelse til rivning av en verneverdig bygning ble innvilget på grunnlag av tekniske og økonomiske hensyn. Videre hevder klager at det er gitt mange dispensasjoner i nærområdet rundt Samuel Nikolai Hansensgate tidligere, og at avslaget på søknaden derfor fører til usaklig forskjellsbehandling. Videre nevner klager spesielt en tidligere sak som vedkommende mener en direkte sammenlignbar med søknaden, på Skalle i Lillesand.

Kommunedirektøren påpeker at søknaden på Jomfruholmen i første omgang ble avslått, og at rivingstillatelsen ble gitt etter en reguleringsplanprosess der det ble fremlagt omfattende dokumentasjon, inkludert tekniske rapporter og kostnadsanslag. Det er en vesentlig forskjell mellom en planprosess og en dispensasjonssøknad, og kommunedirektøren mener at sakene av denne årsak ikke er direkte sammenlignbare.

Når det gjelder påståtte forskjellsbehandling i forbindelse med saker i området rundt Samuel Nikolai Hansensgate og i saken på Skalle, så understreker kommunedirektøren at hver sak blir vurdert konkret ut fra bygningens verneverdi, tekniske tilstand og samfunnsmessige konsekvenser. Kommunedirektøren oppfatter at det er foretatt en konkret vurdering i hver enkelt sak basert på relevante momenter, og at det ikke finnes grunnlag for å hevde at det foreligger usaklig forskjellsbehandling.

Klager anfører videre at pågjeldende bygning tidligere har gjennomgått tre omfattende på- og ombygninger som har medført at bygningen, etter klagers oppfatning, har mistet all sin verneverdi. Klager mener at kulturminnevernet ikke har hensyntatt dette i sin vurdering. Kommunedirektøren er ikke enig i klagers anførsel og viser til at kulturminnevernet i sin uttalelse spesifikt har vurdert disse ombygningene. Likevel har de konkludert med at *"bygningssmassen har fremdeles kvaliteter som er både verdifull og fullt mulig å ivareta, og eiendommen vurderes også å ha betydning som en del av kulturmiljøet i Lillesand sentrum som er av nasjonal verdi"*.

Avslutningsvis viser klager til et kostnadsanslag som vedkommende skal ha fått utarbeidet i forbindelse med tidligere søknad (2018). Det er lagt ved et skjermbilde av selve utregningen, men det er ikke lagt ved ytterligere dokumentasjon for bakgrunnen til utregningen.

Kommunedirektøren viser igjen til at verken kommunen eller kulturminnevernet har mottatt tilfredsstillende dokumentasjon på klagers oppfatning av at bygningen er teknisk og økonomisk uforsvarlig å rehabilitere. Det anses i denne forbindelse også relevant å nevne at det kan søkes om Fylkeskommunale tilskudd ved rehabilitering av bygninger som dette.

Oppsummert konkluderer kommunedirektøren med at vedtak PMU-1000/24, datert 13.01.2025, er fattet i samsvar med forvaltningslovens krav til utredning, informasjon og begrunnelse, jf. §§ 17 og 24. Saksbehandlingen anses å være i tråd med gjeldende krav og retningslinjer.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at plan- og miljøutvalget ikke tar klagen til følge. Klagen har ikke tilført eller belyst saken med nye forhold som kan gi grunnlag for å endre vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra punkt 2.1 (om krav til bevaring av bestående bebyggelse) i gjeldende reguleringsplan, for riving av bygningsmasse og oppføring av ny.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.