



Mottakere ifølge liste

Utvalg	Saksnr.
Plan- og miljøutvalget	1000/24

Deres dato:
Deres ref:

Vår dato: 13.01.2025
Vår ref: 22/2913-25 Oppgis ved svar.

Saksbehandler: Linn Emilie Fredenlund
Avdeling: Byggesaksavdelingen

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

Tiltak: Riving og endring av bygning
Byggested: Gbnr: 47/224 Samuel Nikolai Hansensgate 10 A
Tiltakshaver: Lasse Gunnar Leirfall
Samuel Nikolai
Hansensgate 10 A
4790 LILLESAND
Ansvarlig søker: Agder Byggtjenester AS
Gjennestadveien 19
4821 RYKENE

Administrativt vedtak

Kommunen avslår med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra punkt 2.1 i gjeldende reguleringsplan, for riving og oppføring av bygningsmasse som omsøkt, på GBR 47/224 Samuel Nikolai Hansensgate 10 A.

Kommunen avslår søknaden om dispensasjon. Tiltakshaver har ikke vist at kravene i pbl §§ 19-1, 19-2 og 19-3 for at kommunen kan gi dispensasjon, er oppfylt. For avslagets begrunnelse, se vurderingsdel i saken.

Orientering om klagerett og innsynsrett er vedlagt.

Søknaden

Søknaden er journalført 18.10.2022 og sist supplert 04.08.2024.

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 deler av bygning markert med røde merker.



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. I og med at det her fattes et avslag på dispensasjon (slik at rammetillatelse ikke behandles videre), så vurderer kommunen at dispensasjonssøknaden kan behandles uten opplysningene.

Det er 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.

Plangrunnlag

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.»

Saksgang/historikk

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, og Fylkesmannen omgjorde kommunens tillatelse.

Fylkesmannen omgjorde vedtaket med bakgrunn i at det omsøkte tiltaket ville sette til side de hensyn som reguleringsplanen skulle ivareta i vesentlig grad. De påpekte også at dispensasjon ikke bør gis når en direkte berørt regional myndighet har frarådet dispensasjon.

Søker sendte inn en omgjøringsbegjæring på Fylkesmannens avslag. Begjæringen ble behandlet av Fylkesmannen i brev datert 04.11.2019. Her konkluderes det med at omgjøringsbegjæringen ikke tas til følge.

Det søkes nå om tilsvarende tiltak som tidligere. Søknaden anfører at det tidligere har blitt levert inn søknader uten stor grad av detaljer. Denne gangen er det 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.

Dispensasjonsbehandling

Søknad om dispensasjon

Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

Etter pbl § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»* Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen bare har rettslig tilgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i regelen er oppfylt.

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon. Personlige forhold skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen. Etter pbl. § 19-2 tredje ledd kan ikke dispensasjon gis dersom det vil få konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Er et forhold generelt for flere eiendommer innenfor et planområde, bør dispensasjon ikke gis. Det presiseres imidlertid at en dispensasjon er en avgjørelse som ikke kan danne mønster for senere saker av lignende art.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er registrert merknader fra *fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag*. Merknaden henviser til tidligere behandling av saken som sist ble endelig avgjort i 2019.

Uttalelse fra andre myndigheter

Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter.

Saken har vært oversendt Agder fylkeskommune v/ avdeling for kulturminnevern og kulturisme (kulturminnevernet) og Statsforvalteren i Agder til forhåndsuttalelse.

Statsforvalteren har ikke uttalt seg i saken.

Fylkeskommunens vurdering er:

«Viser til forespørsel om uttalelse i ovennevnte sak. Det ser ut til at det har skjedd en feil ved utsending av uttalelsen, slik at denne ikke har blitt sendt ut som den skulle. Vi beklager derfor sterkt lang svartid.

Henvendelsen gjelder rivning av eksisterende hovedhus og mellombygg. Hovedhus er planlagt erstattet med et nybygg bestående av leiligheter og mellombygget er planlagt gjenoppført i samme dimensjoner og mål som dagens. Bygningsmassen har tidligere vært omsøkt revet, i henholdsvis 2006/2007 og 2016/2017. Begge søknadene har endt i avslag. I begge tilfellene har fylkeskommunens pekt på tekniske og konstruktive utfordringer som et resultat av manglende vedlikehold og flere lite gjennomtenkte tiltak utført uten tilstrekkelig faglig kompetanse. Uttalelsene har imidlertid konkludert med at bygningsmassen er mulig å istandsette og at dens tekniske tilstand ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å gi dispensasjon for rivning.

Det ble gjennomført befaring den 19.1.2023 hvor eier, ansvarlig søker, kommunens byggesaksavdeling og fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern og kulturisme var tilstede. Bygningsmassen ble gjennomgått, med utvendig befaring samt gjennomgang av alle etasjene fra kjeller til loft.

Planstatus og lovhjemmel

I henhold til SEFRAK-registeret oppført i 1837. I henhold til kulturminneloven §25 er kommunen pliktet å oversende søknad om rivning eller vesentlig endring av bygninger og anlegg oppført før 1850 til regional kulturminnemyndighet for uttalelse. Videre ligger eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse i verneplan for Lillesand sentrum. Målsetningen med planen er blant annet å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Lillesand representerer. Lillesand sentrum er også område definert av Riksantikvaren som kulturmiljø av nasjonal interesse (NB!), hvor det skal tas særlig hensyn til videre forvaltning og utvikling.

Beskrivelse av dagens situasjon

Utvendig bærer bygningsmassen preg av manglende vedlikehold over lang tid. Det mangler takstein og tekking rundt pipe, takrenner samt kledningsbord flere steder. Det er noe kledning av nyere dato enkelte steder, men det mangler vannbord over flere vinduer og vindskien har ikke blitt endekuttet. Dette indikerer en rekke arbeider som ikke er blitt fullført og som også kan ha betydning for de tekniske utfordringene med tanke på at bygningen ikke er tilstrekkelig sikret for ytre påkjenninger. Det er videre åpenbare utfordringer med tanke på tilsig av vann fra grunnen i kjeller. Dette er ikke en uvanlig problematikk for eldre bygninger, da de ofte er bygget direkte på fjell. Det har imidlertid gitt grunnmuren påkjenning over tid og det må derfor gjøres tiltak som leder vannet bort fra kjeller og bedrer forholdene i grunnen. Hjørnet av grunnmur i sørvest har begynt å rase ut og pusset på muren har begynt å slippe. Det ble observert en lekk utekran like ved inngangen til kjeller, som også kan være medvirkende med hensyn til forholdene rundt grunnmuren her. Det er noe råteskader på kledning i øst, samt manglende kledning flere steder på mellombygget.

Innvendig fremstår bygningsmassen som beskrevet tidligere og vi viser derfor til tidligere uttalelser her. En kan ikke se at det er gjort noen tiltak for å bedre de konstruktive forholdene, utover noe ekstra støtte innerst mot vegg/pipe i stue. Bæringen i bygningen kan være noe underdimensjonert, men den største utfordringen for huset er imidlertid at innvendig bærevegg i stue er fjernet. Dette medfører seg der hvor bærevegg tidligere har stått, noe som klart gir konstruktive utfordringer i hele bygningen – og som blant annet er synlig i kjeller hvor bærebjelker i dag må støttes opp av telefonstolper, i tak i stue, samt skjevheter i loftsgulvet. Til tross for dette fremstår ikke bygningen til å være i en slik forfatning at tiltak for utbedring ikke er mulig.

Vurdering

Området har de siste årene gjennomgått en rekke større endringer, og området har dessverre mistet flere av de verdifulle bygninger og grøntarealer som til fordel for nybygg. Gjeldende eiendom har to av de eldste bygningene som står igjen i området, og har derfor stor betydning det gjenværende historiske miljøet.

I søknaden er det vist til at bygningsmassens verneverdi tidligere er vurdert på bakgrunn av de arkitektoniske og tidstypiske kvalitetene. Fylkeskommunen er enig i at dette er en bygning som bærer preg av å over tid ha endret seg og tilpasset seg de endrede behovene som man har hatt. Dette gjør at det man ser i dag ikke nødvendigvis representerer den opprinnelige og autentiske bygningen, men dette er ikke ensbetydende med at bygningen ikke har verdi. Det viser snarere et godt eksempel på hvordan bygninger gjennom tidene har blitt brukt; bygget til, gradvis endret og tilpasset behovene etter hvert som livet og samfunnet har endret seg. I henhold til eldre bykart fra 1890 kan man se to separate bygninger på eiendommen; en hvor det omsøkte bolighuset står, samt et mindre hvor S.N. Hansensgate 10B står. Det kan derfor tenkes at det opprinnelig kan ha vært snakk om et hovedhus og et uthus på eiendommen, som rundt århundreskiftet eller i første del av 1900-tallet ble sammenbygget med mellombygget og dannet det spesielle, lille gårdsrommet man ser i dag. De historiske sporene er fremdeles lesbare og plasserer også bygningen inn i en samfunnshistorisk og sosioøkonomisk 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 omkringliggende miljøet som ligger til grunn for verdivurderingen.

Basert på de visuelle observasjonene som ble gjort under befarings, kan fylkeskommunen se at bygningsmassen fremdeles har en del utfordringer som krever utbedring, jf. beskrivelser fra søknaden. Det fremstår imidlertid som lite endringer sammenlignet med tilstanden beskrevet i tidligere uttalelser fra fylkeskommunen, til tross for at det ikke er blitt gjort noe med bygningen på flere år. I fylkeskommunens tidligere uttalelser har det også blitt påpekt at det ikke er utført noen tiltak for å forbedre eksisterende situasjon. Fylkeskommunen reagerer derfor på at det til tross for tidligere avslag, svært klare anbefalinger og råd fra både fylkeskommunen og kommunen med hensyn til istandsetting og konkrete tiltak for utbedring, fremdeles ikke er gjort noen tiltak for å sikre bygningsmassen. Vår vurdering er at selv om bygningsmassen bærer preg av lang tids forfall, er tilstanden likevel ikke å anse som et rivningsobjekt.

Bygningsmassen har fremdeles kvaliteter som er både verdifulle 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. Rivning av den eldre bygningsmassen vil å få negative konsekvenser for dette og vi vurderer derfor at tiltaket kommer i konflikt med de verdiene reguleringsplanen har til hensikt å ivareta. Etter en samlet vurdering

fraråder vi sterkt at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for å rive hovedhuset. Vi anbefaler at bygningsmassen bevares, sikres og settes i stand.

Forslag til løsning

Fylkeskommunen er av den oppfatning at det finnes løsninger som kan imøtekomme eiers behov og samtidig ivaretar bygningen og de kulturhistoriske verdiene i området. Vi vurderer, som også tidligere foreslått, at det kan aksepteres å rive mellombygget som er av noe nyere dato, og gjenoppbygge dette. Da vil man 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. Dette vil også kunne lette arbeidet med å sikre konstruksjonen. Videre anbefaler vi at hovedhuset sikres og istandsettes slik at det legges til rette for videre bruk. Det finnes flere dyktige entreprenører i området med god kompetanse på tradisjonshåndverk og istandsetting av eldre bygninger, som kan sørge for god ivaretagelse av bygningen. Slike tiltak er det også mulig å søke om tilskudd til, og vi anbefaler å se på muligheter for dette.

Fylkeskommunen kan være behjelpelig med råd og veiledning i forhold til søknad om tilskudd, og er gjerne med i videre dialog for å finne gode løsninger som kan ivareta både bygningsmasse og eiers behov.»

Tiltakets virkning på naturen

Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Etter undersøkelser i kommunens tilgjengelige kartdata er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter eller annet viktig naturgrunnlag i området som kan påvirkes av tiltaket. Omkringliggende natur er av en slik karakter at det ikke er grunn til tro at det finnes sårbare naturtyper som ikke er registrert som vil kunne bli skadelidende som følge av gjennomføring av tiltaket. En finner at kartleggingen som er gjennomført er foretatt på et tilfredsstillende detaljnivå for å registrere og ivareta verdifulle naturtyper og/eller arter i området, og at det følgelig ikke er behov for ytterligere kartlegginger. Det er heller ikke kjent at det foreligger erfaringsbasert kunnskap som tilsier at naturmiljøet vil bli skadelidende i urimelig stor grad som følge av tiltaket.

På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener kommunen å ha tilfredsstillt kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jfr NML § 8. Det er heller ikke grunn til å vise ytterligere til "føre-var-prinsippet", jfr § NML 9 i denne saken, da det ikke kan vises til sårbare forekomster som kan bli skadelidende. NML §§ 10-12 er følgelig ikke relevante.

Kommunens vurdering

Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan punkt 2.1 om krav til bevaring, kommuneplanens bestemmelser § 2-7 om utnyttelsesgrad, byggegrense mot kommunal veg og fra kommuneplanens § 2-10 om parkeringskrav.

Ved behandling av dispensasjonsforholdet er spørsmålet i hovedsak om riving og oppføring som omsøkt medfører at hensynet bak de nevnte bestemmelsene, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Videre om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av vilkåret i § 19-2 andre ledd, første setning: om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon:

Sakens kjerne omhandler området bevaringsvern og det er naturlig å begynne dispensasjonsvurderingen med å vurdere hvorvidt det omsøkte tiltaket vil tilsidesette hensynet i gjeldende reguleringsplan punkt 2.1 om bevaring av bebyggelse.

Hensynet bak verneplanen for Lillesand sentrum er å bevare de historiske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og miljømessige verdiene som eksisterer i Lillesand sentrum. Hovedhensynet bak planens punkt 2.1 er å ivareta de bevaringsverdige bygningene som finnes her.

Det omsøkte gjelder riving av eksisterende hovedbygning og mellombygning, samt oppføring av nytt identisk mellombygg og nytt hovedbygg bestående av to leiligheter. Søknaden fremmer at bygningens tekniske tilstand er dårlig og at det vil være nødvendig med en totalrehabilitering. Søknaden anfører at totalrehabilitering vil innebære store kostnader og at bygningens tilstand tilsier at slik rehabilitering på mange måter ikke er mulig å gjennomføre.

Det anføres i søknaden at boligen må fuktsikres da vann nå renner inn i kjelleren og skaper fuktskader flere steder, samt at store deler av grunnmuren raser ut. Videre sier søknaden at eksisterende bæringer i alle etasjer er underdimensjonert, samt at de er utsatt for skadedyr og fukt. Søker viser til at problemene kun kan fikses med en svært kostbar totalrehabilitering som innebærer at alt ut- og innvendige originale og autentiske bygningsmaterialer må skiftes ut. Søker mener at det etter en slik rehabilitering vil være lite igjen av det originale og autentiske fra den opprinnelige bygningen og viser til at bygningen allerede har vært ombygd flere ganger tidligere.

Det har tidligere vært søkt om tilsvarende tiltak flere ganger. De tidligere sakene har endt i avslag. Fylkeskommunen v/kulturminnevernet pekte i disse sakene på at bygningen hadde tekniske og konstruktive utfordringer som de mente skyldtes manglende vedlikehold og flere lite gjennomtenkte tiltak utført uten tilstrekkelig faglig kompetanse. Uttalelsene konkluderte med at bygningsmassen var mulig å istandsette og at dens tekniske tilstand ikke ga tilstrekkelig grunnlag for å gi dispensasjon for riving.

I forbindelse med ny søknad ble det avholdt befaring den 19.01.2023, der tiltakshaver, ansvarlig søker, kommunens byggesaksavdeling og fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern var til stede. Bygningsmassen ble gjennomgått, med utvendig befaring samt gjennomgang av alle etasjene fra kjeller til loft.

Kulturminnevernet har i sin uttalelse beskrevet dagens situasjon i bygningen på denne måte:

«Utvendig bærer bygningsmassen preg av manglende vedlikehold over lang tid. Det mangler takstein og tekking rundt pipe, takrenner samt kledningsbord flere steder. Det er noe kledning av nyere dato enkelte steder, men det mangler vannbord over flere vinduer og vindskien har ikke blitt endekuttet. Dette indikerer en rekke arbeider som ikke er blitt fullført og som også kan ha betydning for de tekniske utfordringene med tanke på at bygningen ikke er tilstrekkelig sikret for ytre påkjenninger. Det er videre åpenbare utfordringer med tanke på tilsig av vann fra grunnen i kjeller. Dette er ikke en uvanlig problematikk for eldre bygninger, da de ofte er bygget direkte på fjell. Det har imidlertid gitt grunnmuren påkjenning over tid og det må derfor gjøres tiltak som leder vannet bort fra kjeller og bedrer forholdene i grunnen. Hjørnet av grunnmur i sørvest har begynt å rase ut og pusset på muren har begynt å slippe. Det ble observert en lekk utekran like ved inngangen til kjeller, som også kan være medvirkende med hensyn til forholdene rundt grunnmuren her. Det er noe råteskader på kledning i øst, samt manglende kledning flere steder på mellombygget.

Innvendig fremstår bygningsmassen som beskrevet tidligere og vi viser derfor til tidligere uttalelser her. En kan ikke se at det er gjort noen tiltak for å bedre de konstruktive forholdene, utover noe ekstra støtte innerst mot vegg/pipe i stue.

Bæringen i bygningen kan være noe underdimensjonert, men den største utfordringen for huset er imidlertid at innvendig bærevegg i stue er fjernet. Dette medfører seg der hvor bærevegg tidligere har stått, noe som klart gir konstruktive utfordringer i hele bygningen – og som blant annet er synlig i kjeller hvor bærebjelker i dag må støttes opp av telefonstolper, i tak i stue, samt skjevheter i loftsgulvet. Til tross for dette fremstår ikke bygningen til å være i en slik forfatning at tiltak for utbedring ikke er mulig.»

Søknaden anfører at dagens bygningsmasse bryter med opprinnelige byggestil, at boligen verken er unik eller sjelden, at gateløpet er preget av nyere boliger, at det er vanskelig å se hva som er det opprinnelige på bygningen og at det er vanskelig å tidfeste når boligen ble bygd. Samlet sett anføres det at bygningen ikke har stor verneverdi og at riving av bygningen derfor ikke vil stride med hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om bevaring.

Kommunen er ikke i tvil om at området der bygningen ligger har gjennomgått endringer de siste årene. Når det er sagt så er det heller ingen tvil om at eiendommens bebyggelse er noe av det eldste som står igjen i området. Bygningen bærer preg av, som også søker påpeker, å ha endret seg gjennom tidene. Dette innebærer at bygningen ikke nødvendigvis er den samme opprinnelige og autentiske bygningen som den en gang var. Dette betyr dog ikke at bygningen har mistet sin verneverdi. Kulturminnevernet har foretatt en grundig vurdering i saken og kommet til at bygningen helt klart har en stor verneverdi. De legger til grunn at bygningsmassen har kvaliteter som er verdifulle og mulig å ivareta, og at eiendommen er av betydning som en del av kulturmiljøet i Lillesand sentrum som er av nasjonal verdi.

Det er ingen tvil om at bygningen trenger store utbedringer. Kommunen undrer seg over at bygningen har blitt stående med dårlig tilstand i så mange år uten at det er foretatt utbedringer eller reparasjoner av eier. Det ser ikke ut til at det er gjort noen tiltak for å forbedre og sikre bygningsmassen, til tross for klare anbefalinger om dette.

Kulturminnevernet mener at selv om at bygningsmassen bærer preg av lang tids forfall, så er den ikke et rivningsobjekt. De har i sin uttalelse kommet med et forslag til løsning der de forsøker å imøtekomme tiltakshavers behov og samtidig ivareta bygningen og de kulturhistoriske verdiene i området. Forslaget er å tillate riving av mellombygningen. På denne måte ville man, etter deres vurderinger, fått tilgang til hele grunnmuren på hovedbygningen, slik at istandsetting av grunnmur og drenerende arbeider hadde vært enklere. Søker har blitt forelagt forslaget og fått anledning til å endre søknaden i tråd med dette.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra er å bevare bygninger med bevaringsverdige kvaliteter. Kulturminnevernet har kommet til at bygningen har stor verneverdi, herunder at den er i en tilstand som er mulig å istandsette. Søker mener motsetningsvis at bygningens tilstand er så dårlig at den ikke kan istandsettes. Det er ikke lagt ved skriftlig og faglig dokumentasjon på at dette faktisk er tilfellet. Kommunen retter seg heretter etter kulturminnevernets vurderinger og anbefalinger, og slår fast at riving som omsøkt vil føre til at bygningsmasse med kvaliteter som bør bevares forsvinner. Dette er i klar motstrid med gjeldende planbestemmelse.

Etter en konkret vurdering finner kommunen at hensynene bak gjeldende reguleringsplan punkt 2.1 blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Vilklårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er dermed ikke oppfylt.

Da hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og vilklårene i pbl § 19-2 er kumulative, så foretas det ingen fordel/ulempe vurdering. Det foretas heller ikke en vurdering av øvrige omsøkte dispensasjoner eller behandling av søknad om rammetillatelse.

Konklusjon

Med hjemmel i pbl. § 19-2 avslår kommunen dispensasjon som omsøkt.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ vedtatt av Lillesand bystyre 13.12.2023.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp
2.2c) Søknad om dispensasjon fra arealplan		7967	1	7967
Reduksjon med 100 % på grunn av oversittet saksbehandlingsfrist, jf. pbl § 21-7 og SAK § 7-6		-7967	1	-7967
Gebyr å betale				0

Gebyr sendes til tiltakshaver: Lasse Gunnar Leirfall

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagansvarlig plan og byggesak

Linn Emilie Fredenlund
Saksbehandler
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Fortidsminneforeningen			
Aust-Agder lokallag			
Statsforvalteren i Agder	Postboks 504	4804	ARENDAL

Klagerett

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl. § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket umiddelbart igangsettes. Det kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Dekning av saksomkostnader

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Innsynsrett

Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf. § 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på <https://innsynpluss.onacos.no/lillesand/postliste/>