



LILLESAND KOMMUNE
Postboks 23
4791 LILLESAND

Dato: 02.03.2023
Vår referanse: 22/22858-7
Deres referanse: 22/913-2
Saksbehandler: Silje Kringeland

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

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 befarings den 19.1.2023 hvor eier, ansvarlig søker, kommunens byggesaksavdeling og fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern og kulturisme var tilstede. Bygningsmassen ble gjennomgått, med utvendig befarings 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 omkringsliggende miljøet som ligger til grunn for verdivurderingen.

Basert på de visuelle observasjonene som ble gjort under befaring, 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.

Med hilsen

Silje Kringeland
Rådgiver
Kulturminnevern og kulturturisme

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Kulturminnevern og kulturturisme /v Yvonne Fernmar Willumsen
Kulturminnevern og kulturturisme /v Øyvind Salamonsen