

Etablert praksis i andre saker

Jomfruholmen

I Fylkesmannens rapport fra 29. desember 2017 har saksbehandler henvist til boligen på Jomfruholmen i Arendal og bruk denne saken som en referanse i forbindelse med behandlingen og avslag på riving.

Hovedhuset på Jomfruholmen er oppført i 1865 og er et meget spesielt hus med en meget spesiell historie, der det ligger for seg selv på en holme i Galtesund og innseilingen til Arendal.



Søknadsprosessen her har også vært lang og har mange likhetstrekk med vår søknad. Søknad om riving ble først avslått både administrativt og politisk i Arendal kommune etter anbefalinger fra Kulturminnevernet som var negativ til riving fordi de mente den nåværende boligen hadde svært stor historisk verdi. Dessuten var det også stor politisk enighet om at dette var en praktieendom det var viktig å bevare. Fylkesmannen sluttet seg også til de tidligere vedtakene både administrativt og politisk i kommunen..

Det er lett å være enig med Kulturminnevernet da dette er en meget spesielt boligen som det kun finnes et eksemplar av i Agder Fylke og som i tillegg er autentisk uten verken på- eller ombygninger, samt at boligen har en meget spesiell historie da den er oppført av en kjent og mektig person som hadde en posisjon i byen. Boligen ble oppført i mur fordi vedkommende var redd for brann på grunn av den store bybrannen i Arendal. Boligen er i dag eid av Ottersland som i flg Kapital hadde en formue på 3,3 milliarder kroner.

I 2017 endret Kulturminnevernet oppfatning i saken og i sitt vedtak fra 23 juni 2017 vedtok etaten at den ikke hadde noe i mot riving av boligen. Dette vedtaket bygget blant annet på en rapport fra Multiconsult datert 30. mai 2014, i tillegg til en befaring og hvor konklusjonen var at en istandsetting av boligen ville kreve en totalrehabilitering som ville bli både kostbar og ville medføre utskifting av mye av det originale. Rapporten fra 2014 konkluderer med at en istandsetting vil ha en kostnad på 7,5 – 8,5 mill kroner. Det kan også nevnes at Riksantikvaren har vært involvert og konsultert i denne saken.

Dammanns vei 14, Bygdøy, Oslo

Huset ligger helt nede ved vannkanten, vendt ut mot Dyna Fyr, Nakholmen og Nesoddtangen. Boligen er godt synlig ved innseilingen til Oslo havn og Rådhuset. Villaen kan være et av Bygdøys eldste, bygget tidlig på 1800-tallet. Boligen er autentisk og i området er det kjent som «Villa Odden».



Huset stod opprinnelig på Byantikvarens gulø liste. Det var ikke vernet, men ble ansett som et kulturminne med høy historisk verdi, da boligen stort sett var autentisk med mange historiske særtrekk og bygningsdeltaljer, i tillegg til en spesiell og spennende historie. I en forhåndsuttalelse fra Byantikvaren i september 2019 konkludert etaten med at en istandsetting vil innebære en omfattende utskifting av de originale materialer og konstruksjoner og at det vil være lite igjen av det autentiske i den opprinnelig boligen. På bakgrunn av uttalelsen fra Byantikvaren i Oslo hvor etaten ikke ville motsette seg en riving av boligen ga kommunen tillatelse til å rive boligen.

Siden Fylkesmannen har brukt saken fra Jomfruholmen som et argument for sin konklusjon om å nekte oss å rive vår nåværende bolig i sin saksbehandling i 2017, mener vi det er legitimt at vi nå henviser til den sammen saken i denne søknaden. Kulturminnevernet har nå akseptert å rive boligen på Jomfruholmen fordi en istandsetting ville være svært tidkrevende og kostbart og hvor mye av det originale ville bli erstattet, til tross for at boligen er svært unik og sjelden, har en spesiell historie og fremstod som autentisk.

Når Byantikvaren i Oslo har kommet til samme konklusjon for Dammannsveien og to uavhengig vernemyndigheter har kommet til samme konklusjonen mener vi dette innebærer at det er etablert en praksis for denne type byggesaker. Boligen i Oslo var også unik og sjelden, med en spesiell historie og var autentisk. Dersom man legger til grunn konklusjonen i disse to sakene, mener vi at de tre omfattende på- og ombygningene på vår bolig og hvor den nåværende boligen fremstår som noe helt annet enn den opprinnelig bolig allerede har svekket den historiske verdien for vår nåværende bolig. Dette mener vi også bekreftes i saken fra Skalle i Lillesand.

Vår bolig er verken unik eller sjelden og har heller ikke noen spesiell historie og den nåværende fremstår som noe helt annet enn den opprinnelige boligen. Videre gjennom bilder mener vi at vi har dokumentert at den nåværende boligens tekniske tilstand er så dårlig at den eneste løsningen for å få en trygg, sikker og beboelig bolig vil være en omfattende totalrehabilitering hvor det aller meste

av det originale materialene og konstruksjonene må skiftes ut. Dette bekreftes også av lokale håndverkere som har foretatt flere grundige befaringer.

Våningshus Gnr/Bnr 212/2, Skalle, Lillesand

Dette gjelder en staselig arkitekttegnet sveitservilla oppført av en skipsreder i 1899. Som det fremgår av boligens er kledning, veranda, vinduer og bygningsdeltaljer originale og autentiske.



Her konkluderte Kulturminnevernseksjonen med at denne boligen hadde liten historisk verdi, siden de ombygningene og endringer som er gjennomført også har endret den opprinnelige boligens arkitektoniske karakter.

Disse ombygningene var at den ene veggen var trukket et par meter frem for å få et mer praktisk inngangsparti, mens det ikke er gjort noe endringer utover dette.

Jomfruholmen

Huset på Jomfruholmen er et meget spesielt hus der det ligger for seg selv på en holme i Galtesund. Huset fremstår som et byhus i mur plassert helt i utkanten av trehusbebyggelsen i Kolbjørnsvik. Det er oppført 1865 av kjøpmann og skipsreder Poul Lassen. Bakgrunnen er at Lassen hadde en kjøpmannsgård bygd av tre, plassert midt i Kolbjørnsvik, i et tett trehusmiljø var fordi han opplevde trolig en av de mange bybrannene i Arendal; 16. september 1863 gikk 73 bygninger tapt da det brøt ut brann midt i Arendal sentrum. Lassen så for seg at også Kolbjørnsvik ville komme til å brenne.

Derfor ville han bo utenfor selve tettbebyggelsen; og han ville bo og oppbevare sine mest verdifulle ting i et «brannsikkert» murhus. Han hadde økonomi til å gjennomføre planen. Huset på Jomfruholmen ble oppført i murstein fra Nederland, hjemført på rederens skip. Men god fagkunnskap i murerfaget var det mangel på i Arendal i 1865 og Lassen engasjerte derfor en hollandsk byggmester, A. Fermerling. Huset på Jomfruholmen er en rederbolig, oppført av en byggherre med selvpålagt murtvang.



Rapport Multiconsult

Saken har mange paralleller til vår sak, hvor søknad om riving i første omgang ble avslått og hvor tiltakshaver har fått utarbeidet flere rapporter om den tekniske tilstanden, den siste fra Multiconsult datert 30. mai 2014. Rapporten fra Multiconsult har følgende sluttkommentar og kostnadsoppstilling.

7. Sluttkommentar

I hvilken grad hovedhuset på Jomfruholmen er å betrakte som kondemnabelt med bakgrunn i de bygningsmessige arbeider som er vurdert som nødvendige å gjennomføre kan diskuteres. Det er imidlertid på rene at en rehabilitering rent teknisk vil bli svært krevende og at kostnadene derfor blir svært høye. Det er videre på rene at det er flere usikre faktorer som først kan avklares under arbeidets gang. Flere av de tiltakene som er foreslått gjennomført vil ellers endre på husets utseende/uttrykk.

Kostnader knyttet til rehabilitering av hovedhuset på Jomfruholmen er vurdert å bli høyere enn å rive og bygge et nytt hus av samme størrelse.

6. Kostnader

Det er betydelige usikkerheter knyttet til et kostnadsestimat for de skisserte tiltakene. Estimerte kostnader er oppgitt inkl. MVA.

Fuktsikring av underetasjen (sprengning/pigging/understøp/nytt gulv i underetasjen):	kr. 3 - 4 mill. ***
Utskifting av råteskadet trevirke:	kr. 1,5 mill.
Utskifting av puss og refuging:	kr. 0,5 mill.
Utvendig pussisolering, inklusive gestenser og vindusomramming:	kr. 0,75 mill.
Omlegging av yttertak, inkl. beslag/renner:	kr. 0,3 mill.
Utskifting av dører og vinduer i yttervegger:	kr. 0,2 mill.
Utskifting av pipestokk:	kr. 0,2 mill.
Usikkerhet:	kr. 0,75 mill.
Prosjektering:	kr. 0,2 mill.
Sum inkl. MVA:	~ kr. 7,5 - 8,5 mill.

*** Betydelig usikkerhet knyttet til posten

Kostnader av mer innredningsmessig art, som etablering av kjøkken, bad, våtrom, trapper, peis/ildsteder o.a. er ikke medtatt i oppsettet. Det er heller ikke elektriske så vel som VVS tekniske arbeider eller installasjoner.

Aust-Agder Fylkeskommunes vurdering

I brev fra Kulturminnevernet 6. mars 2017 fra saksbehandler Eivind Dalseng har etaten trukket følgend konklusjon;

Avdekking i bygningen saman med rapporten og synfaringar har i følge kulturminnevernseksjonens vurdering belyst bygningen sin tekniske tilstand i den grad dette er heniktmessig. Seksjonssjef hjå Rikantikvaren Harald Ibenholt har fått rapporten til gjennomlesning og gjev oss ei tilbakemelding som følgjer fylkeskommunens faglege vurdering. Med unntak av førehald nemnd ovanfor har seksjonen ingen merknader til rapporten. Det konkrete spørsmålet om riving av bygningen vil seksjonen derimot ikkje ta stilling til før ein eventuell rivesøknad føreligger.

I et brev fra Aust-Agder Fylkeskommune ved Thomas C. Hirsch datert 23. juni 2017 som er stilet til Stærk & Co AS er det første en ortientering om tidligere saksbehandling, hvor det henvises til den første søknaden i 2013 og at det der ble vedlagt en rapport som dokumenterte at huset har tekniske mangler av en slik størrelse at en istandsetting ville bli svært kostbar.

Fra administrasjonen i fylkeskommunen ble det likevel konkludert med at en ikke kunne se at skadeomfanget var så prekært at huset av den grunn måtte rives.

Søknaden om riving ble derfor avslått av Arendal kommune. Kommunens avslag ble påklaget av tiltakshaveren til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder. Fylkesmannen ga tiltakshaver ikke medhold og sløknad om riving ble avslått.

I tillegg til rapporten fra Multiconsult har administrasjonen i fylkeskommunen hvor administrasjonens vurdering er at en istandsetting i praksis vil innebære at en stor del, kanskje det mest, av huset konstruksjonener må rives før gjenoppbygging kan skje.

Konklusjon.

Administrasjonen i Aust-Agder fylkeskommune vil ikke motsette seg at eksisterende murhus på Jomfruholmen rives.

Fylkesmannens vurdering

Etter mye frem og tilbake valgte Arendal kommune hvor søknad om riving først ble avslått før det ble gitt tillatelse til å rive boligen på bakgrunn av Kulturminnevernets konklusjon den 23. juli 2017. Dette var Fortidsminneforeningen sterk uenig i og klaget saken inn for fylkesmannen (Statsforvalteren).

Statsforvalteren har i sin vurdering blant annet lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret jf. Fvl. Paragraf 34, andre ledd.

Kommunens vedtak fremstår som saklig og begrunnet. I en slik situasjon tilsier hensynet til det kommunale selvstyret det ikke foreslås endringer i de valg kommunen har gjort. På denne bakgrunn opprettholdes bystyrets reguleringsvedtak av 1. november 2018. Det betyr at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Fylkesmannens vedtak

Arendal bystyres vedtak av 01.11.2018 om detaljreguleringsplan for Jomfruholmen opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over. Klagen tas ikke til følge.

Dammannsvei 14, Bygdøy (Oslo)

Denne søknaden gjelder en større villa som er bygget i slutten av 1800-tallet som opprinnelig var et fiskemottak.



Etter en forhåndsuttalelse innhentet fra Byantikvaren 13. september 2019, kom Byantikvaren med følgende uttalelse;

«Byantikvaren vil på bakgrunn av bygningens dokumenterte tilstand ikke motsette seg riving. Selv om bygningen i utgangspunktet var tilkjent høy kulturhistorisk verdi, vil istandsetting innebære så omfattende utskiftning av materialer og forsterkning av konstruksjonen at det vil være forsvinnende lite av den historiske bygningen som i realiteten bevares.»

Søknaden ble behandlet i Plan- og bygningsetaten, som gjorde følgende vedtak;

Vurdering av tiltaket

Plan- og bygningsetaten stiller seg positiv til riving om dette vil gi en større sikkerhet for beboere og sin omgivelse. Rivingen av villaen medfører flere fordeler enn ulemper når det statiske system blitt så pass svekket, at det er en risk for liv og helse at oppholde seg i bygningen.

Tidligere ombygging og rehabilitering er utført uten hensyn til bygningen, eller med en tilstrekkelig kvalitet. En bevaring av bygningen ville krevd en utbygting, forsterking og justering av alle komponenter og verneverdige elementer. Rehabiliteringsarbeider for å gjøre

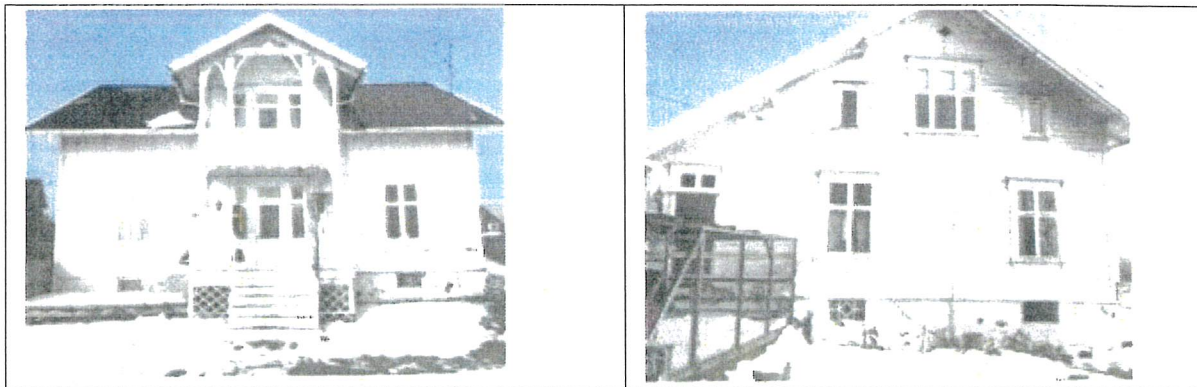
eksisterende bygning bruksmessig forsvarlig, ville blitt vurdert og likestilt som oppføring av en ny bolig.

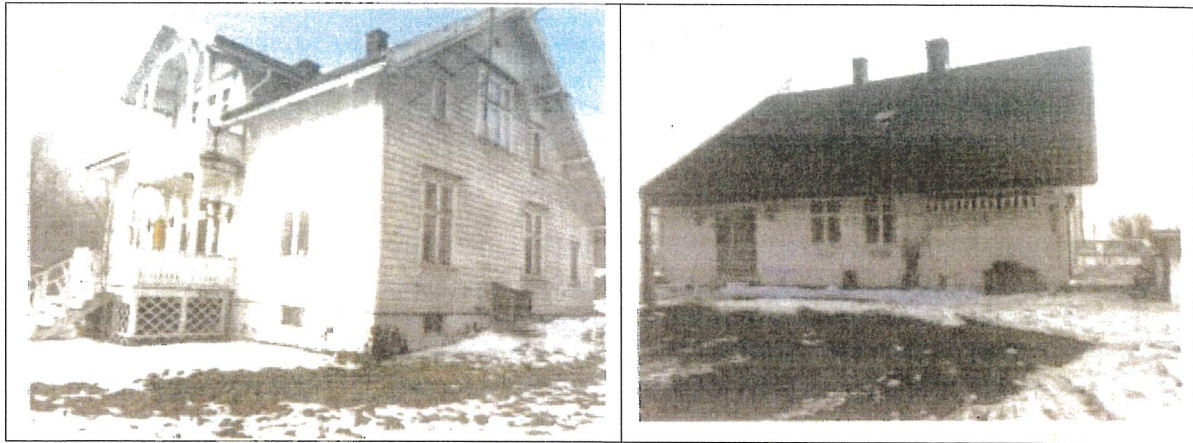
Bygningen har tidligere blitt oppført på gul liste som kulturminne, men blitt fjernet på grunnlag av sin dårlige stand. På grunnlag av Byantikvarens uttalelse og vurdering motsetter Plan- og bygningsetaten seg ikke rivingen. Tiltaket kan derfor godkjennes.

Våningshus Gnr/Bnr 212/2, Skalle, Lillesand

Dette gjelder en staselig arkitekttegnet sveitservilla oppført av en skipsreder i 1899. Som det fremgår av boligens er kledning, veranda og vinduer originale og autentiske. I tillegg var mestparten av interiøret originalt. Boligfen var ombygd, hvor inngangspartiet var trukket frem et par meter. Denne boligtypen er relativt sjelden (mindre enn 5) i Lillesand. Den aktuelle boligen og nabohuset en eldre emperisk bolig står på SEFRAK-listen og sammen dannet de gammel historisk miljø som man skulle tro hadde stor historisk verdi.

Saken ble behandlet i Planutvalget som vedtok en riving av boligen og siden ingen påklaget vedtaket ble Planutvalgets vedtak endelig. Boligen er nå revet.





I Kulturminnevernseksjonens vurdering heter det;

Bygget har spor av sveitserstil, men er bygd om i flere etapper. Huset er oppført i bindeverk/reisverk, noko som er helt tydelig teikn på at huset ikke er gammalt. Den tekniske tilstanden til bygget vert vurdert av kulturminnevernseksjonen som relativt god (bare vurdert overflatisk utan å opne opp veggskjett o.l.). Det er derimot eit tydelig vedlikehalds og istandsettingsbehov på 3 av fasadane.

Vurdering

På grunn av ombygningar og endringer i bygget sitt arkitektoniske uttrykk, samt at byningen sin unge alder vurderes den kulturhistoriske verdien av bygget som liten. Våningshuset har heller ingen form for formelt vern, noko som gjer at kulturhistorisk verdien av bygget som liten. Våningshuset har heller ingen form for formelt vern som gjer at kulturminnevernseksjonen ikkje vil motsette seg riving.

Vår kommentar

Til tross for at både kledningen, vinduer og store delar av det byggetekniske er intakt, originalt og autentisk var fylkeskommunens konklusjon at boligen har spor av sveitserstil og ikke at boligen er en sjelden sveitserbolig. Videre har etaten konkludert med at boligen har liten kulturhistorisk verdi på grunn de ombygningene og endringer.