



LILLESAND KOMMUNE
Postboks 23
4791 LILLESAND

Dato: 15.02.2017
Vår ref: 17/232-2
Deres ref:
Arkivkode: 47/224
Saksbeh.: Eivind Dalseg

Gnr/bnr 47/224 S.N. Hansensgate 10A, Lillesand - rivning av SEFRAK-registrert hus - utsegn

Aust-Agder fylkeskommune er i brev frå Lillesand kommune motteke 16.01.2017 vorte bede om å gi utsegn i sak nemnd ovanfor. Tiltak omfattar riving av våningshus og mellombygg, samt gjenoppføring av nytt bustadhus. Eigedomen er regulert til bevaring i verneplanen for Lillesand sentrum.

Det vart gjennomført synfaring på eigedomen den 14.02.17, der Frederik Konow Lund og Eivind Dalseg deltok på vegne av kulturminnevernseksjonen. Bygningen vart gjennomgått saman med eigar og kommunen.

Oversikt over tidlegare saksgong på eigedomen:

Tiltak er tidlegare omsøkt, ref. fylkeskommunens sak 2006/2653, samt oversending frå Lillesand kommune 13.11.2007. I den forbindelse vart det utarbeidd eit førehandsutsegn og eit utsegn til rivesaken frå kulturminnevernet, høvesvis datert 24.01.07. og 09.01.08. Tiltak omfatta den gong riving av same bygningsmassen, men oppføring av eit anna nybygg.

Fylkeskommunens førehandsutsegn 24.01.07 gir følgjande beskrivelse av bustadhuset:

«Søker mener bolighuset ikke fyller dagens krav til byggeforskrifter og komfort. Her nevnes smal trapp, lite baderom, lav takhøyde, lave knevegger som gir dårlig utnyttelse av soverommene. Det vises til mangelfull lydisolering (enkle gulvbord mellom etasjene) og til dårlig tilgang og utnyttelse av hagearealet. Argumentene bekrefter husets alder og særpreg, og bør sees som en del av husets historiske kvaliteter. Videre vises det til at varmeisolering og elektrisk/sanitært anlegg er underdimensjonert og ikke forskriftsmessig. Vi har stor forståelse for at husets tekniske anlegg må fornyes og utbedres.

Det vises videre til at bærekonstruksjonen er underdimensjonert og at sig har ført til at dører er vanskelige å åpne og lukke. På befaringen ble det klart at det meste av bæreveggen mellom de to opprinnelige stuene var tatt ned. Dette har ført til at bjelken (som er feste for takbjelkene) henger på pipefundamentet og yttervegg, hvor grunnmuren er delvis revet. Dette har ført til flere skjevheter, som bandt annet er rettet opp med nye gulvplater på soverommene. Denne konstruksjonssvekkelsen må stabiliseres av fagkyndig person, - uoverveid oppjekking kan føre til at husets sammenføyninger drives fra hverandre.

Vi mener husets mangler er en følge av flere lite gjennomtenkte tiltak utført uten faglig kompetanse. Når det gjelder bygningens generelle tekniske stand, slik som råte i svill, fuktighet og mugglukt, må dette istandsettes på vanlig forsvarlig. Kulturvernseksjonen

kjenner til langt dårligere bygninger som er satt i stand med godt resultat.»

Både fylkeskommunen sine utsegn konkluderer med at teknisk stand ikkje er grunnlag nok for å gi dispensasjon for riving av bustadhuset. Det vart derimot føreslått å gi aksept for å rive mellombygget. Kommunen avsa søknaden den 11.08.08 med følgjande grunngjeving:

«Omsøkte riving og gjenoppføring av bolighus fra 1840 avslås med hjemmel i reguleringsplanen for Lillesand sentrum, verneplanen. Det er gitt 2 uttalelser fra kulturminnevernet – både før og etter søknad med tegninger ble innsendt. Innkommet søknad er ikke i tråd med de råd som ble gitt fra kulturminnevernet i startfasen av prosjektet.

Huset forfaller. Det påpekes at eier har ansvar for at byggverk holdes i forsvarlig stand. Det vises til plan- og bygningsloven §89. Det er gitt klare uttalelser fra fylkeskommunen mht. verneverdi, og eier må ivareta ansvaret for vedlikehold også når byggesaken pågår. Det påpekes at små grep kan forhindre at bygningens tekniske standard forringes ytterligere.»

Dette vedtaket vart så påklaga av søker den 28.08.08. Kommunen opprettheldt sitt vedtak ved politisk handsaming i planutvalet den 18.11.08. Fylkesmannen stadfesta deretter kommunens vedtak den 06.04.09:

«Fylkesmannen deler Kulturminnevernets syn mht. verneverdi og muligheter for istandsetting, og kan ikke se at det foreligger "særlige grunner" for å gi dispensasjon i denne saken. Som sitert ovenfor har Kulturminnevernet hatt positive erfaringer med å sette i stand bygninger som har vært i dårligere forfatning enn aktuelle bolig. Dermed er det ikke saklig grunn til å gi dispensasjon fra reguleringsplanen i denne sammenheng iar'det er mulig å bevare den gamle boligen fra 1837, som er være i tråd med formålet til verneplanen over Lillesand sentrum.

Det må til enhver tid tilligge hjemmelshavere å følge med på hvilke areal- og reguleringsbestemmelser som gjelder for deres respektive eiendommer. Det at klagerne i vedkommende sak hevder at de ikke var kjent med at boligen deres var verneverdig kan ikke få den konsekvens at dispensasjon fra reguleringsplanen skal gis i saken.

Fylkesmannen har etter en konkret vurdering av saken ikke holdepunkter for å underkjenne kommunens vedtak. Klagen tas således ikke til følge, og det påklagde vedtak blir å stadfeste.»

Byggteknisk tilstand per 14.02.17

På synfaring 14.02.17 vart det påpekt fleire skadar og manglar ved bygningsmassen. Mest påfallande er fjerning av berevegg i stova på hovudhuset. Etasjeskilje har her tydeleg nedbøying, og tydeleg fare for konstruksjonssvikt. Dette er derimot ein enkel skade å reparere ved innsetting av ny opplagring, eksempelvis ved tilbakeføring av delar av vegg, eller ved bruk av søyler/auka dimensjonering.

Kledning, vindauge og tak er i god tilstand. Kledningen er av ukjent årsak opna opp enkelte stader. Grunnmuren består av naturstein med sementpuss utvendig. Fyllstein har rasa ut enkelte stader. Holdstein ser derimot ut til å stå fast, slik at fyllstein kan løast opp på nytt uten større arbeid. Det er ikkje sementpuss der steina har rasa ut, og bygningen er ut til å ha hatt kalkpussa grunnmur. Bygningen er etterisolert utvendig i nyare tid (ny kledning og utlekting).

Det vert opplyst på synfaring at kjeller under hovudbygget er fuktig som følgje av vassig frå ovanforliggende terreng. Dette er vanlig i eldre bygg, ettersom bygga ofte er fundamentert rett på fjell. Det kan samstundes tenkjast at tilsiget av vatn kan reduserast mykje berre ved å montere takrenner på takflatene ovanfor.

Vurdering/Konklusjon:

Bygningen har framleis same tekniske utfordringar og avgrensingar som tidlegare utan større skadeutvikling. Tidlegare skadeomfang er omskrive i rapport. Fleire av desse er heller ikkje utbetra eller forsøkt utbetra i særleg grad. Huset har kulturhistoriske verdiar av betydning, og bør på bakgrunn av dette søkjast bevart som del av bygningsmiljøet i området. Seksjonen har som nemnd i tidlegare utsegn god erfaring med istandsetting av tilsvarande bygg.

Kulturminnevernseksjonen kan på bakgrunn av førehald nemnd ovanfor ikkje sjå at det tilkome saken ny informasjon som ikkje var kjent ved tidlegare saksgong. For at det skal kunne gjevast dispensasjon for riving i bevaringsområde skal det føreligge særskilde årsakar. Som følgje av bygningens uendra tekniske tilstand og verneverdi ser fylkeskommunen ikkje at dette kravet er oppfylt. Riving av hovudhuset er i strid med reguleringsplanen, og seksjonen vil på bakgrunn av førehald nemnd ovanfor motsette seg at det vert gjeve dispensasjon frå denne.

Med helsing

Aadne G. Sollid
Seksjonsleiar kulturminnevern

Eivind Dalseg
Rådgivar kulturminnevern

Brevet er godkjent elektronisk.