



Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Lillesand kommune

Enhet for næring og byutvikling
Postboks 115
4795 Birkeland

postmottak@lillesand.kommune.no

Dato: 16. april 2025

Deres sak: 22/2913

Klage - Dispensasjon for riving og oppføring av bygningsmasse, Samuel Nikolai Hansensgate 10A (Gnr 47 bnr 224), Lillesand kommune.

Det vises til Kommunedirektørens vedtak av 13. januar 2025 om å avslå søknad om dispensasjon til riving av et eldre kulturminne og oppføring av ny bygningsmasse. Vedtaket ble så påklaget av tiltakshaver, hvor politiske Plan- og miljøutvalg den 1. april 2025 tok klagen til følge. Det vises til slutt til e-post datert 3. april 2025 fra Lillesand kommune med orientering om vedtaket i klagesak. Klagefrist er satt til 24. april 2025.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for langsiktig bevaring av kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi jobber gjennom frivilligheten. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning og å styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturmiljøvernpolitikken i Norge.

EIENDOMMEN og BESTEMMELSER

Samuel Nikolai Hansensgate 10A ligger i Lillesand sentrum. Bygget er som kulturminne Sefrak registrert og har høye alderskvaliteter oppført i første halvdel av 1800-tallet. Kulturminnet er en viktig del av en større helhet som gjør Lillesand historisk attraktiv og som en av Sørlandets vakreste og mest særegne.

Eiendommen ligger innenfor Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, og ligger også innenfor kommuneplanens arealdel avsatt med hensynssone bevaring H570, samt områderegulert for bevaringsformål i Verneplan Lillesand sentrum A.

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 (10A) på eiendommen. Den andre hovedbygningen (10B) berøres ikke i vedtaket.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er eiendommen underlagt hensynssone bevaring H570. I kommuneplanbestemmelsene står det i punkt 3 (Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø), punkt a) følgende: *«For bevaringsverdige bygninger som inngår i verneplanen (blant annet i sentrum og uthavner), gjelder vernebestemmelsene i den enkelte verneplan.»*

I verneplanens bestemmelser står det at målsettingen med planen er å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle, og miljømessige verdier som Lillesand representerer. I bestemmelse 2.1 står det at *«Bestående bebyggelse skal bevares»* og *«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.»*. I retningslinjene for bebyggelse, punkt 55 står det at *«Det er generelt ikke tillatt å rive anlegg i planområdet.»*

Eiendommen er også underlagt Riksantikvarens område for kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, område *«Lillesand Sentrum (K32)»*. Det gjør kulturmiljøet spesielt verdifullt. Riksantikvarens klimastrategi fra 2021 er tydelig på hvilken viktige rolle bevaring av kulturminner og eldre bygg spiller om en skal nå klimamålene.

Plan- og bygningsloven er tydelig i §19-2, 2. ledd at *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. [...]»*. I dette tilfelle dispenseres det fra både tydelige lokale bestemmelser og formål, og regionale og nasjonale interesser.

Plan- og bygningsloven er tydelig i lovens kapittel 31 om at huseiere har et ansvar for å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe eller fare på personer, eiendom eller miljø. Eier synes å ha, over lang tid, bevisst unnlatt å foreta helt vanlige vedlikeholdsgjøremål for ethvert bygg.

HISTORIKK og UTTALELSER:

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

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 Agder i brev datert 4. november 2019. Her konkluderes det med at omgjøringsbegjæringen ikke tas til følge.

Det ble denne gangen søkt om tilsvarende tiltak som tidligere. Søknaden anførte at det tidligere var 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. Agder fylkeskommune sin kulturmiljøvernavdeling har på ny uttalt seg i saken og der konkludert med at:

«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 istand.»

I tillegg forsøker fylkeskommunen i sin siste uttalelse nok en gang å komme med forslag til løsning og til å bidra med å søke om tilskudd til istandsetting av bygget, uten at dette gratis tilbudet syntes å ha blitt tatt i mot av tiltakshaver.

Kommunedirektøren vedtok etter realitetsbehandlingen å gi avslag på søknaden da de mente kravene i loven for å kunne gi dispensasjon heller ikke denne gangen var oppfylt. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver og klagen ble til slutt tatt til følge av det politiske Plan- og miljøutvalget.

Vi i Fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag har vært kjent med saken i lang tid og har over tid sett en tilsynelatende bevisst holdning til å sakte men sikkert la kulturminnet forfalle. Gjennom foto på Google Streetview (juni 2019) og personlige observasjoner blant annet 9. august 2023 har vi kunnet dokumentere at bygget i lengre tid har fått stå uten takrenner, manglende mønepanner, tekking rundt pipe, kledningsbord flere steder, og manglende takstein flere steder.

I e-post 3. desember 2022 varslet vi Lillesand kommune om det pågående forfallet med en anmodning om at fotodokumentasjon ble dokumentert i kommunens system og at en vurderte muligheten for å følge opp med krav om utbedring. Vi har også gjentatte ganger via kommunen uttalt at vi gjerne gratis bistår med gode råd om bevaring og vedlikehold av gamle hus og eventuelt også å hjelpe til med å søke om tilskudd til istandsetting. Vi har ikke blitt kontaktet av tiltakshaver med et ønske om å få hjelp til å søke om tilskudd eller spørsmål om hvordan kulturminnet best kan settes istand.

POLITISK VEDTAK:

Under behandlingen av klagen fra tiltakshaver den 1. april 2025 vedtok Plan- og miljøutvalget å gå i mot kommunedirektørens innstilling og støtte klagen fra tiltakshaver. I begrunnelsen sier man blant annet at *«[...] er av den oppfatning at det tradisjonelle og historiske bygningsmiljøet i S.N. Hansensgate gjennom en årrekke og gjennom ulike tiltak er undergravd, [...]»*. Denne uttalelsen forsterker nettopp det faktum at de kulturminner som fortsatt står igjen i denne gaten er svært viktig å ivareta slik at kulturmiljøverdiene ikke svekkes enda mer.

Videre sier det politiske vedtaket at *«[...] 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.»*. I vedtaket står det ingenting om hva tiltakshaver har gjort for å holde bygget vedlike, få satt det i stand, eller om de noen gang har takket ja til alle tilbud om hjelp med å søke om tilskudd. Fylkeskommunens uttalelse er også tydelig på at bygget ikke fremstår i en slik forfatning at

tiltak for utbedring ikke er mulig. Vi mener søknaden viser tydelig at lite er gjort for å se på mulighetene for istandsetting og vi mener ut fra de observasjoner vi har sett og faglige uttalelser fra fylkeskommunen at bygget klart kan la seg istandsette og at det i dette tilfellet også ville være muligheter for å få tilskudd til istandsetting. Der finnes godt med håndverkere lokalt og regionalt som helt klart har rett kompetanse til å håndtere bygg som dette.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. I denne saken følges ikke tydelige lokale bestemmelser hvor lokaldemokratiet i flere tiår har vist et sterkt ønske om å bevare byens fantastiske historie og særpreg. Kommunedirektøren har vært tydelig på at de heller ikke mener at dispensasjonskravene er oppfylt.

I tillegg er det i denne saken nasjonale og regionale interesser hvor fagavdelingen hos Agder fylkeskommune har vært tydelige på at de sterkt fraråder at det gis dispensasjon, at bygget ikke er i en stand at det ikke kan settes istand, og at de er villige til å bidra med å søke om tilskudd.

Slik vi ser det er ulempene for kulturmiljøverdiene som her skal hensyntas betydelig større enn fordelene, og man har her vesentlig tilsidesatt hensynet til kulturminner- og miljø av lokal og nasjonal interesse som her skulle vært gitt ekstra hensyn. Hadde man gått i dialog med håndverkere med nok kompetanse på eldre bygg og tatt i mot fylkeskommunens tilbud om hjelp er vi sikre på at alle interesser ville kunne blitt ivaretatt på en god måte. Vi beklager derfor at man nok en gang har valgt en rute som skaper denne unødvendig lange interessekonflikten.

Fortidsminneforeningen har derfor ikke annet valg enn å måtte påklage dispensasjonen og vi ber om at Statsforvalteren i Agder tar saken til behandling og opphever vedtatt dispensasjon om riving og oppføring av bygningsmasse for Samuel Nikolai Hansensgate 10A i Lillesand kommune.

Frem til saken er endelig avgjort ber vi om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning jf. Forvaltningsloven §42.

Beste hilsen,
Styret i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjon for kulturminnevern og kulturturisme
- Riksantikvaren



Samuel Nikolai Hansensgate 10A - Google Streetview, juni 2022.



Samuel Nikolai Hansensgate 10A - Google Streetview, juni 2022.



Samuel Nikolai Hansensgate 10A - Google Streetview, juni 2022.



Samuel Nikolai Hansensgate 10A - FMF Aust-Agder, 9. august 2023.