



Saksframlegg

Arkivsak-dok. KLAG-24/01173-12
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

Gbr 200/713 - Arendalsveien 2B – klagebehandling - oppføring av uteplass/takterrasse

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg opprettholder vedtak datert 01.07.2025. Klage fra Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag mottatt 05.09.2025 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for videre behandling.

Vedlegg

BYGG-24_00704-18 A10-01 Situasjonsplan 260157_1_1
BYGG-24_00704-22 200_713 - Arendalsveien 2B - Ny uteplass på tak - Saksframlegg for politisk b
268423_17_1
BYGG-24_00704-29 BYGG-24_00704 - Ny uteplass på tak_takterrasse 274167_1_1
BYGG-24_00704-18 A40-02 Fasade Vest 260161_1_1
BYGG-24_00704-18 A40-01 Fasade Nord 260160_1_1
BYGG-24_00704-18 A30-01 Snitt A 260159_1_1
BYGG-24_00704-18 A20-01 Plan - nedsenket uteplass på tak 260158_1_1
Klage - Dispensasjon til rammetillatelse for oppføring av uteplassestakterrasse for Arendalsveien 2B,
Grimstad, 05092025
Svar på klage fra fortidsminneforeningen
Mailkorrespondanse Fortidsminneforeningen
Gbr 200/713/0/2 - Arendalsveien 2B - beslutning om utsatt iverksetting
Saksprotokoll TU, 01072025, Sak 25/104, 200/713 - Arendalsveien 2B - Ny uteplass på tak -
Saksframlegg for politisk behandling
BYGG-24_00704-18 Følgelbrev 260156_1_1

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i saken. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Henrik Ibsensgate 12 AS
Ansvarlig søker: Smia Arkitektstudio AS
Klager: Fortidsminneforeningen, Aust Agder lokallag

Sammendrag

I forbindelse med søknad om opparbeidelse av uteplass innvilget teknisk utvalg i vedtak datert 01.07.2025 dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse i 3.20 og samt fra byggeforbudet i Pbl. § 1-8.

Dette vedtaket har blitt påklaget av Fortidsminneforeningen, Aust Agder lokallag. Klager begrunner i all hovedsak klagen med aktuelt område er et historisk område som det er viktig å bevare, og at tiltaket vil være i strid med dette.

I vedtak datert 14.10.2025 ble det besluttet utsatt iverksetting.

Innstilling

Kommunedirektøren har kommet frem til at klagen ikke inneholder momenter av en slik karakter at det gir grunnlag for å ta klagen til følge. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge og tidligere vedtak i saken opprettholdes. Klagen blir dermed oversendt Statsforvalteren for videre behandling.

Bakgrunn

Historikk

Det er tidligere omsøkt utestue og takterrasse tilknyttet samme leilighet og bygning. I henhold til søknad av 18.11.2016 ble det den gang gitt tillatelse til utestue, men det ble i samme vedtak gitt avslag til omsøkt takterrasse i tilknytning til utestuen.

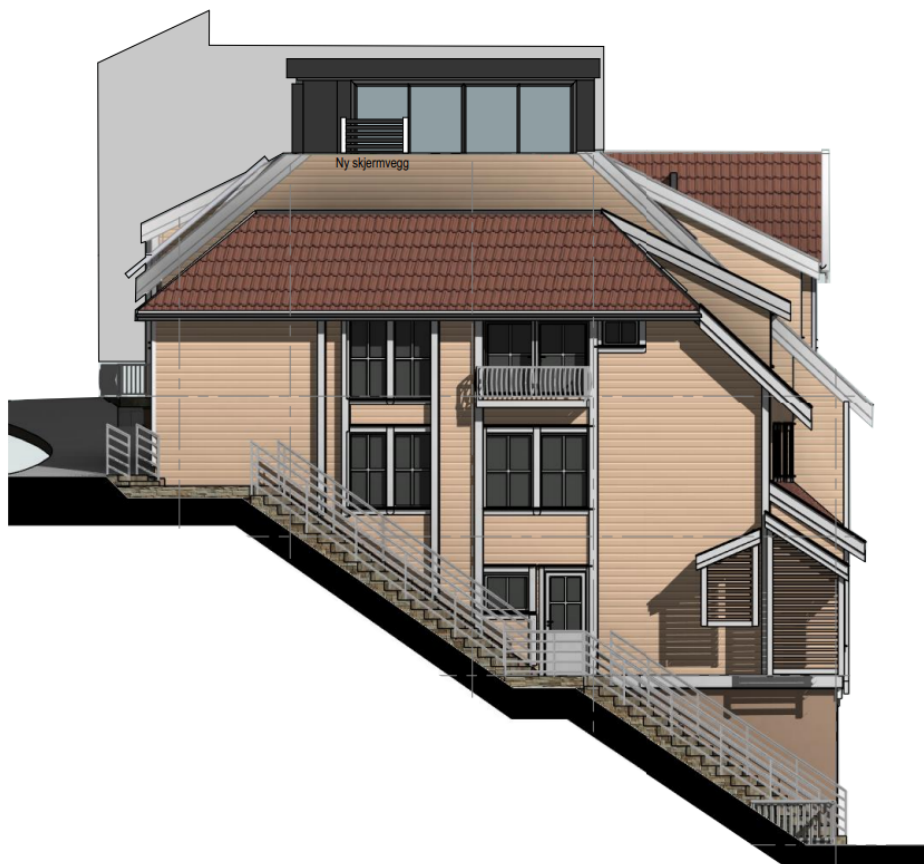
Søknaden

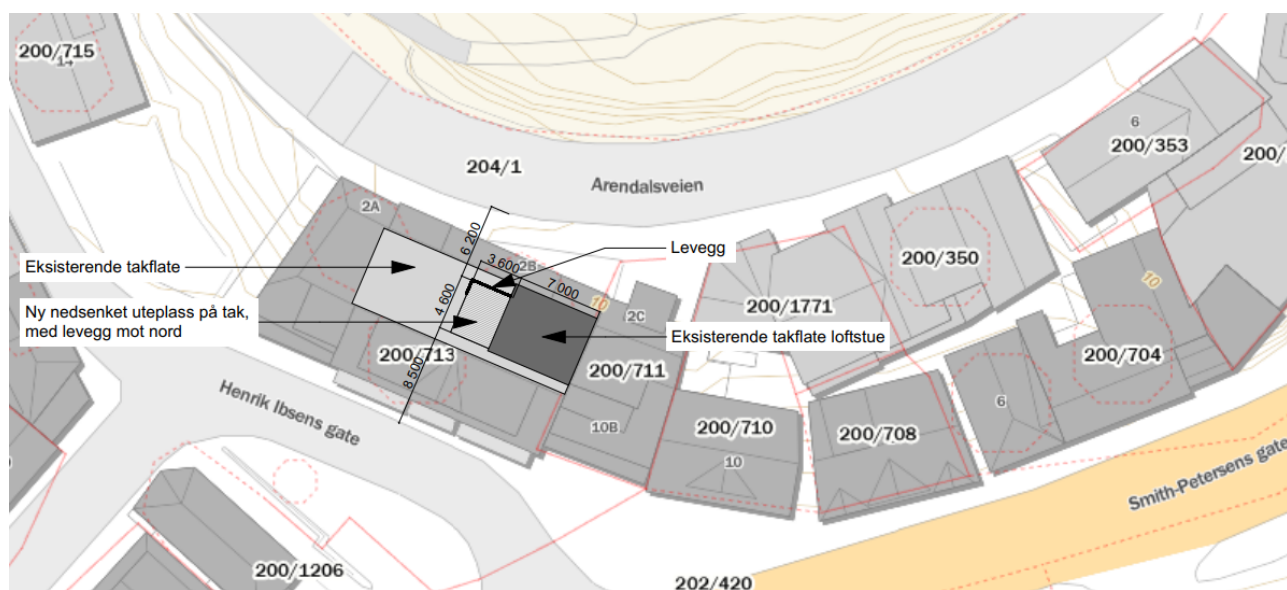
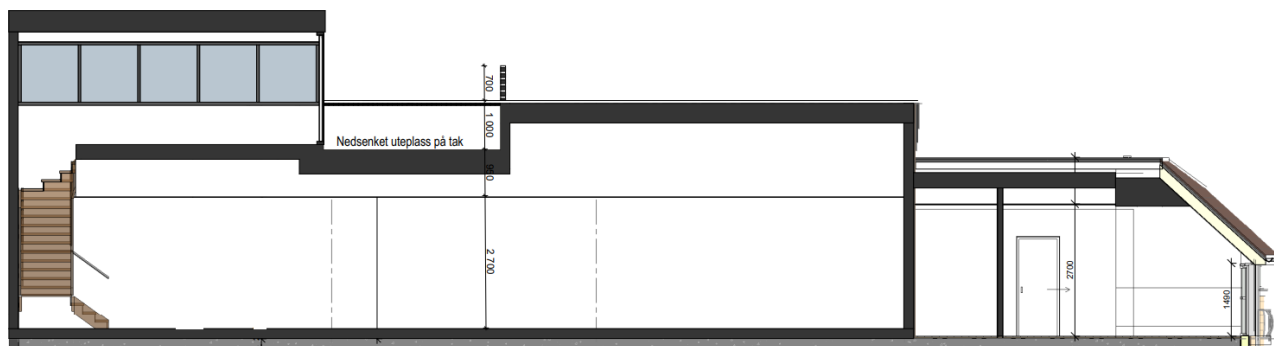
Grimstad kommune har mottatt søknad om opparbeidelse av ny uteplass på taket på gbr 200/713 i Grimstad sentrum.

Omsøkt tiltak gjelder en nedsenket uteplass på tak tilknyttet leiligheten i Arendalsveien 2B. Aktuell leilighet fikk i 2016 godkjent loftstue i 5. etasje. Det er i tilknytning til den eksisterende loftstuen at det søkes om ny uteplass. Loftstuen ligger delvis nedsenket i taket, og det oppgis at ny uteplass vil få samme gulvnivå. Dette for å oppnå en direkte utgang fra loftstue og til uteområdet. Dagens vindu vil bli byttet ut med skyvedører. Nedsenkningen i taket er oppgitt i søknaden til å være 1 meter.

Det søkes videre om å oppføre en levegg mot nord som skjermer for innsyn og utsyn fra Kirkegata. Høyden på leveggen er oppgitt til å være 1,7 meter, hvor 1,0 meter er senket fra taknivå.

Arealet på uteplassen er oppgitt til å utgjøre 16,6 m².





Da tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse i 3.20, samt fra byggeforbudet i Pbl. § 1-8, ble det følgelig søkt om dispensasjon.

Grad av utnyttning

Det fremkommer ingen endring av BYA som følge av omsøkt tiltak.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til næringsformål gjennom reguleringsplan for Grimstad sentrum, planidentifikasjon 75, vedtatt 11.11.1991. Eiendommen ligger videre innenfor planområdet V29n, og er innenfor antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder for Grimstad sentrum.

Eiendommen befinner seg i sin helhet innenfor bygge og dele forbudssonen i 100-metersbeltet som fremgår av pbl § 1-8.

Relevant bestemmelse fra planen

3.20 TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:

Bygninger skal ha saltak. Valming og avledede takformer kan i det enkelte tilfelle tillates når det skjer i direkte harmoni med takformene i tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Innenfor område N3a og N3b kan pulttak tillates som avtrapping av etasjer inn mot Møllerheia. Horisontale tak, også som del av den samlede takflate, tillates ikke. Ved utnyttelse av etasje eller loft under takflate, er det ikke tillatt å gjøre inntrekninger i takflaten, det være seg ved gavl, møne eller raft. Dagslys skal sikres ved utbygde arker eller takvinduer. Samlet lengde av arker og/eller takvinduer skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekninger i takflaten. Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrukkene takflater.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Viser til søknad med vedlegg i sin helhet

Uttalelser fra annen myndighet

Tiltaket er oversendt Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune for uttalelse.

Agder fylkeskommune ga den 16.05.2025 negativ høringsuttalelse til tiltaket som omsøkt. I etterkant av dette var ansvarlig søker i dialog med Agder fylkeskommune, og ble den 02.06.2025 gitt en ny og revidert uttalelse fra Agder fylkeskommune hvor det bemerkes at fylkeskommunen ikke har merknader til tiltaket.

Utdrag fra Agder fylkeskommune sin reviderte uttalelse:

«I etterkant av uttalelsen av 16.05.2025, har det kommet nye opplysninger som vi oppfatter endrer på vår vurdering. Undertegnede var ikke kjent med at takflaten som blir berørt av tiltaket var helt flat, og oppfatter ikke at dette var tilstrekkelig belyst i tegningene, fotografier og øvrig materiale som ble oversendt oss til vurdering. Vi må understreke av vi i utgangspunktet er svært kritiske til at det blir etablert nye takterrasser i NB!-området for Grimstad sentrum, men konkret at vi oppfatter at det omsøkte tiltaket ikke medfører en vesentlig endring av det uttrykket bygningen og den berørte takflaten allerede har.

Den berørte bygningen er ikke en verneverdig bygning, og takflaten er allerede flat, og tiltaket medfører bare et rekkverk, som er trukket inn, og som ikke vil være synlig fra gateplan i Grimstad sentrum/ havnen/ Henrik Ibsens gate, som er de viktige offentlige rommene. Vi vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil kunne påvirke taklandskapet i Grimstad sentrum, og at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet til taklandskap og vernehensyn. Vi legger også vekt på at gulvet er trukket ned og at terrassen ikke krever en oppbygging på eksisterende tak.

Agder fylkeskommune har derfor ingen merknader til det omsøkte tiltaket, og ber om at denne uttalelsen erstatter uttalelsen fra 16. mai, med det forbehold at hensynet til taklandskap fremdeles skal anses som viktig og høyst vesentlig, men at Agder fylkeskommune ikke oppfatter dette hensynet som tilsidesatt av det omsøkte tiltaket.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger én merknad til søknaden.

Hjemmelshaver av gbr 200/1206 hadde følgende merknad (utdrag):

«Leiligheten ligger i et antikvarisk/kulturhistorisk bevarings område. Bestemmelsen sier at takterrasser ikke er tillatt og tidligere søknad ble avslått av teknisk etat.

En terrasse/nedsunken uteplass på størrelse 16.6 m2 vil romme større samlinger av mennesker som kan påvirke for sjenerende lyd og støy - spesielt i sommerhalvåret. Dette vil kunne påvirke meg negativt.»

Ansvarlig søkers kommentar til innkommet nabomerknad

Ansvarlig søker besvarer innkommet nabomerknad med blant annet følgende:

«Når det gjelder sjenerende støy fra uteplassen, så mener søker at når man bor midt i sentrum må man, spesielt på sommerhalvåret, forvente lyd fra personer som oppholder seg på uteplassene sine og i gatene. Tiltaket er en privat uteplass med begrenset støykilder annet enn fra personer som oppholder seg her. Det at uteplassen ligger nedsunket i taket og godt inntrukket fra gesims, vil være med på å redusere eventuell støy fra personer som sitter og prater sammen på uteplassen. Naboens sitt bygg er på to etasjer og ligger nede i Henrik Ibsensgate. Omsøkte uteplass ligger i 5. etasje og er dermed mye høyere enn naboeiendommen. Det ansees som lite sannsynlig at lyd fra uteplassen vil medføre sjenerende støy for naboen.»

Teknisk utvalgs vedtak av 01.07.2025

Teknisk utvalg ser at det er gjort noen positive tilpasninger og endringer siden opprinnelig søknad, herunder senket høyde på levegg og fjernet sedumdekke på tak. Endringer vil naturlig nok bidra til at tiltaket/uteplassen påvirker taklandskapet i sentrum i mindre grad enn tidligere.

Agder fylkeskommune har i tillegg endret sin negative høringsuttalelse, og har i sin reviderte uttalelse ingen merknader til tiltaket som omsøkt. De vurderer videre i sin uttalelse at bygningen ikke har noen verneverdig verdi, samt at det vektlegges at eksisterende tak allerede er flatt.

På bakgrunn av fylkeskommunens endrede uttalelse, mener teknisk utvalg: Teknisk utvalg innvilger omsøkt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse i 3.20, samt fra byggeforbudet i Pbl. § 1-8. Teknisk utvalg gir videre tillatelse til omsøkt uteplass på følgende vilkår:

- Sedumdekke skal ikke etableres på taket av hensyn til taklandskapet i sentrum*
- Takoverbygg/el annet overbygg tillates ikke*

Innkommet klage

I klage mottatt 05.09.2025 fra Fortidsminneforeningen, Aust Agder lokallag, vises det til at det aktuelle bygget og nabobygget er av nyere dato og at disse har en utforming som ikke er i tråd med bestemmelsene og intensjonene i områdereguleringen for Grimstad sentrum. I den forbindelse nevnes det spesielt utforming, materialvalg, fargevalg, takform.

Videre viser klager til at lokaldemokratiet gjennom område regulering har hatt tydelige intensjoner for området, og etter klagers vurdering har bebyggelsen strukket seg svært langt intensjonene til områdeplanen. Etter klagers vurdering er dette et sterkt bidrag til at kulturmiljøet fragmenteres og over tid vil hele kulturmiljøet svekkes om denne utviklingen får fortsette. Det poengteres i den forbindelse i klagen at denne saken er et eksempel på noe som for noen kan virke som et lite og uskyldig tiltak, men som i realiteten er begynnelsen på en svært uheldig utvikling som vil bidra til å fragmentere og svekke de store kulturmiljøverdiene samfunnet har i oppgave å verne om.

Klager poengterer også at Agder fylkeskommune er svært tydelige på at de er sterkt kritiske til takterrasser i Grimstad sentrum. Klager kan derfor ikke se at begrunnelsene fra Teknisk utvalg kvalifiserer for dispensasjon i denne saken.

I forbindelse med vurderingen av tiltaket savner klager en vurdering av tiltakets synlighet sett fra viktige utsiktspunkt som Kirkeheia. Bakgrunnen for dette er at etter deres vurdering er det viktig at man tenker tilpasning til kulturmiljøet, selv om bygget i seg selv ikke er å anse som verneverdig. Å bryte med de intensjoner og rammer som foreligger er indirekte en undergraving av kulturmiljøverdiene, noe vi ikke kan se at noen vil være tjent med i lengden.

Etter klagers vurdering har Grimstad by og havneområde sitt sårbare kulturmiljø i lang tid vært under sterkt press, men nå har man kommet til et punkt hvor vi mener tålegrensen er nådd. Derfor er det viktigere enn noen gang at kulturmiljøet gis forutsigbarhet jf. gjeldene planverk og intensjoner.

Klager viser også til at plan- og bygningsloven er tydelig i vedr at «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.*». Etter

deres vurdering dispenseres det i denne saken fra både tydelige lokale bestemmelser og formål, samt nasjonale interesser som helt klart skulle vært hensyntatt høyere.

Avslutningsvis skriver klager at ulempene for kulturmiljøverdiene som her skal hensyntas er 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. Og viser i den forbindelse til at det i denne saken kun er snakk om private fordeler uten hensyn til allmenheten.

Viser for øvrig til klagen i sin helhet.

Ansvarlig søkers kommentar til klage

I ansvarlig søkers kommentar påpekes det at tiltakets opplevelse for omgivelsene har vært særdeles viktig for prosessen og utformingen av tiltaket. Og at derfor det ble laget illustrasjoner sett fra stien mellom Arendalsveien og kirken. Ansvarlig søker understreker i den forbindelse at tiltaket ikke vil være synlig fra sentrum, havna eller Henrik Ibsens gate, som er viktige offentlige byrom.

Videre skriver ansvarlig søker at det er klart for alle parter at bygget hvor tiltaket er søkt oppført, er av nyere dato med flatt tak, og dette bygget har ikke verneverdi i seg selv. Når det gjelder selve uteplassen skriver ansvarlig søker at den er nedsunken i takflaten og ikke vil ligge oppå taket som en tradisjonell takterrasse. Videre skriver de at uteplassen heller ikke vil påvirke takformen og dermed ikke endre «taklandskapet» grunnleggende karakter. Men i det store og det hele begrense seg til en mindre, skjermet bruk av et flatt tak som allerede bryter med omkringliggende saltaksbebyggelse.

Ansvarlig søker viser også til at Agder fylkeskommune har uttrykt at de ikke har merknader, nettopp fordi tiltaket er vurdert å ha liten påvirkning på taklandskapet.

Når det gjelder å gjøre en reguleringsendring viser ansvarlig søker til at det er et tungt, ressurskrevende og tidkrevende virkemiddel. Og når tiltaket gjelder et enkelt, avgrenset og lite synlig inngrep på et bygg uten verneverdi, er det etter ansvarlig søkers vurdering uforholdsmessig å kreve en full reguleringsprosess. Etter ansvarlig søkers vurdering er dispensasjons muligheten i plan- og bygningsloven et mer egnet verktøy. Påpekes i den forbindelse at dispensasjonshjemmelen i pbl. § 19-2 er nettopp laget for slike tilfeller hvor planens intensjon ikke blir vesentlig tilsidesatt, noe også Agder fylkeskommune selv har uttalt.

Ansvarlig søker skriver også at tiltaket vil bidra til økt bokvalitet og attraktivitet for boliger i sentrum. Og at tilrettelegging for uteoppholdsarealer i tett bystruktur er et viktig mål både nasjonalt og lokalt, og bidrar til bærekraftig stedsutvikling ved at flere velger å bo i sentrum fremfor å bygge ned nye arealer. Noe som også gir positive ringvirkninger for bylivet og næringsaktiviteten i sentrum. Det vurderes derfor at fordelene ikke utelukkende er av privat karakter, men også av samfunnsmessig betydning gjennom økt bokvalitet og styrking av Grimstad som attraktivt bosted.

Etter ansvarlig søkers vurdering blir ikke hensynene bak planbestemmelsen vesentlig tilsidesatt, noe som også Agder fylkeskommune tar frem i sin uttalelse. Videre skriver ansvarlig søker at planens hovedintensjon er å beskytte byens historiske taklandskap. Og at i dette tilfellet er tiltaket tilpasset slik at det ikke endrer den historiske takformen, men utnytter et allerede flatt tak på en diskret måte.

Ansvarlig søker vurderer at fordeler knyttet til bokvalitet og bærekraftig byutvikling veier tyngre enn de begrensede ulempene tiltaket medfører.

Viser for øvrig til ansvarlig søkers kommentar i sin helhet.

Vurderinger

Vurdering om klagerett og klagefrist

I brev datert 15.08.2025 ble klager innvilget utsatt klagefrist med tre uker til og med 05.09.2025. Klagen vurderes derfor å være mottatt innenfor fristen i henhold til fvl. § 29.

I Statsforvalteren i Agders vedtak i sak 2023/3992 datert 22.01.2024 konkluderes det med at Fortidsminneforeningen, Aust Agder lokallag har rettslig klageinteresse i saker som berører

kulturmiljøer. Da tiltaket befinner seg innenfor bevaringsområdet i Grimstad sentrum vurderes det at Fortidsminneforeningen, Aust Agder lokallag har klagerett i henhold til fvl. § 28.

Kommunedirektørens vurdering av det faktiske forhold

I klagen trekker klager frem at det aktuelle byggets utforming ikke er i tråd med bestemmelsene og intensjonene reguleringsplan. Og at bebyggelsen i det aktuelle område gjennom gitte tillatelser over tid har strukket seg lengre og lengre vekk fra rammene og intensjonene til reguleringsplanen.

Kommunedirektøren vurderer at det aktuelle bygget er oppført i tråd med gitte tillatelser, og at det aktuelle byggets innvirkning på området derfor ikke er relevant i denne saken. Videre er kommunedirektøren enig med klager at etablering av takterrassen klar vil være i strid med reguleringsplanens bestemmelser. Men da terrassen vil være nedsunken i takflaten og ikke vil ligge oppå taket som en tradisjonell takterrasse, vurderer kommunedirektøren at den dermed ikke vil påvirke takformen og dermed ikke endre «taklandskapet» grunnleggende karakter.

Når det gjelder klagers påstander om at takets eksponering og rolle som byggets femte fasade, viser kommunedirektøren til at tiltaket er tilpasset fasaden og at tiltaket i liten grad er synlig fra viktige områder i byrommet.

Store endringer i et område som går på bekostning av intensjonen i vedtatte planer kan det i mange tilfeller vært hensiktsmessig å behandle gjennom en planendring. I denne saken er det snakk om et tiltak av beskjeden karakter som er lite synlig for omgivelsene. Med tanke på at en reguleringsprosess er en ressurskrevende prosess, vurderer kommunedirektøren at tiltakets karakter og størrelse gjør at å gi tillatelse gjennom en dispensasjons prosess er mer hensiktsmessig enn å innlede en prosess med endring av reguleringsplanen.

Formålet med bestemmelsen om forbud mot takterrasse er å sikre at bebyggelsens tak har et ensartet estetisk uttrykk innenfor samme planområde. Og dermed sikre at byens tak fremstår autentisk og estetisk ensartet, og at man samtidig bevarer disse fasadene.

Kommunedirektøren er på generelt grunnlag opptatt av Grimstad sentrums egenart og verneverdi skal bevares, og at nye tiltak oppføres i tråd med vedtatte bestemmelser. Men med bakgrunn i at selve bygget ikke har noen egen verneverdig status og den positive uttalelsen fra regional vernemyndigheten, Agder fylkeskommune, så vurderer kommunedirektøren at å innvilge dispensasjonen ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene.

Intensjonen bak bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. I denne saken er det søkt om dispensasjon fra bygge og deleforbudet for å etablere taktakterrasse på en allerede bebygd eiendom. Med bakgrunn i at det er en bebygd eiendom, og da tiltaket i liten grad er synlig fra sjøsiden. Så vurderer kommunedirektøren at formålet med bygge- og deleforbudet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt om det innvilges dispensasjon fra bestemmelsen.

Gode uteoppholdsarealer er en viktig del av et velfungerende bomiljø, og bidrar til økt trivsel og livskvalitet for beboerne. I både plan- og bygningsloven og Grimstad kommunes kommuneplanen er det bestemmelser med formål om å sikre gode uteoppholdsareal. Da tiltaket medfører en forbedring av eiendommens uteareal vurderes dette som en objektiv tungtveiende fordel.

Det å bevare Grimstad sentrums særpreg er å anse som en stor verdi i seg selv. Tiltak i sentrum vil derfor fort kunne medføre ulemper for bymiljøet. Med bakgrunn i utformingen av tiltaket, og den positive uttalelsen fra fylkeskommunen, vurderes tiltaket i denne saken å i mindre grad forringe særpreg til Grimstad sentrum. Med bakgrunn i dette kan ikke bygningsmyndigheten se at det foreligger tungtveiende ulemper av avgjørende betydning som tilsier at ulempene er større enn fordelene.

Baserte på vurderingene ovenfor vurderer kommunedirektøren at hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene. Da søknaden i tillegg har blitt behandlet av politikernes teknisk utvalg vurderer kommunedirektøren etter en samlet vurdering at det ikke foreligger tungtveiende grunner til å avslå dispensasjon, og at kommunen derfor kan innvilge dispensasjon.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren konkluderer med at klagen ikke tilfører saken nye momenter av en slik karakter at det endrer grunnlaget for tidligere vedtak i saken. Det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge og tidligere vedtak i saken opprettholdes. Klagen blir dermed oversendt Statsforvalteren for videre behandling.