



Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Grimstad kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

postmottak@grimstad.kommune.no

Dato: 5. september 2025

Deres sak: BYGG-24/00704

Klage - Dispensasjon til rammetillatelse for oppføring av uteplass/takterrasse for Arendalsveien 2B, Grimstad.

Det vises til vår e-post 14. august 2025 hvor vi gjennom Grimstad-Adressetidende ble kjent med politisk vedtak til å gi dispensasjon til rammetillatelse for uteplass/takterrasse i Arendalsveien 2B i Grimstad sentrum og at vi samme dag kontaktet Grimstad kommune. Videre vises det til brev av 15. august 2025 fra Grimstad kommune hvor vi gis innsyn i saken og utsatt klagefrist frem til og med 5. september 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

Arendalsveien 2B ligger i Grimstad sentrum og har samme gårds- og bruksnummer som Arendalsveien 2A og Henrik Ibsens gate 12 og består av flere seksjoner. Tiltakshaver er Henrik Ibsensgate 12 AS og ansvarlig søker er Smia Arkitektstudio AS.

Bygget er av nyere dato og oppfattes ikke som verneverdig, men eiendommen ligger innenfor planområdet V29n og er avsatt til hensynsone bevaring kulturmiljø H570 og næring gjennom reguleringsplan for Grimstad sentrum, PlanID 75, vedtatt 11. november 1991. Eiendommen ligger tilgrenset områdeplanen «Havneplanen» vedtatt i 2012 hvor store deler av området i Østerbukt er avsatt til hensynsone bevaring kulturmiljø H570. Eiendommen ligger videre innenfor 100-metersbeltet til sjø og i tillegg er eiendommen underlagt Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, kulturmiljø «Grimstad sentrum K31», hvor det gis flere faglige råd til forvaltningen.

I reguleringsplan for Grimstad sentrum står det blant annet følgende som er aktuelt for denne saken:

3.0 Målsetting:

1. Å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet.

3.20 Takform og takplan, takterrasser:

Bygninger skal ha saltak. [...]. Horisontale tak, også som del av den samlede takflate, tillates ikke. [...]. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som innstrekninger i takflaten.

I Riksantikvarens faglige råd for «Kulturmiljø, Grimstad sentrum (K31)» står det blant annet følgende som er aktuelt for denne saken:

Tak bør vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg.

Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.

Plan- og bygningsloven §1-8, første ledd sier:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til [...] kulturmiljø, [...], landskap, [...] og andre allmenne interesser.

Det vises forøvrig til Kommunedirektørens saksframlegg og vi støtter deres konklusjon i forbindelse med politisk behandling den 1. juli 2025.

UTTALELSER og HISTORIKK:

I Kommunedirektøren saksframlegg skrives blant annet:

I dette tilfellet omfatter tiltaket en takterrasse som vil kunne skape presedensvirkning for Grimstad sentrum dersom den innvilges. Det er samtidig gjort noen endringer siden opprinnelig søknad som vil gjøre at tiltaket fremstår mindre synlig i taklandskapet i sentrum, enn ved opprinnelig søknad. [...] Kommunedirektøren bemerker likevel at tiltaket fortsatt omhandler en takterrasse, og at tiltaket sådan vil være i direkte strid med intensjonen i reguleringsplanens bestemmelse som omhandler forbud mot takterrasser i sentrum.

Kommunedirektøren vurderer at den forventede presedensvirkningen samlet sett må tillegges vekt i denne saken. En tillatelse i dette tilfellet vil kunne medføre at det vil bli

vanskeligere å avslå fremtidige søknader som gjelder tilsvarende tiltak innenfor samme område. Det være uheldig å åpne opp for en praksis som tilsier at man må innvilge lignende saker på bakgrunn av at prinsippet for likebehandling påberopes ved sammenlignbare saker. Presendensvirkningen vil da kunne resultere i at takarealene i Grimstad sentrum bygges ut i langt større omfang enn hva situasjonen er i dag. Kommunedirektøren mener at en slik situasjon også vil kunne være i strid med planens bevaringsformål. En nødvendig konsekvens vil da også bli en utvikling som gjør at planen over tid gradvis svekkes som styringsverktøy.

Kommunedirektøren finner at hensynene bak de aktuelle bestemmelsene i planen, vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges omsøkt dispensasjon. Det legges avgjørende vekt på at en tillatelse vil kunne bidra til å undergrave planens intensjon over tid.

Det vurderes at fordelene totalt sett ikke kan anses større enn ulempene ved å innvilge omsøkte dispensasjonsforhold. Fordelene ved tiltaket vil i hovedvekt være av privat karakter, herunder økt bokvalitet, privat uteplass etc.

Ettersom begge vilkårene i pbl. §19-2 må være oppfylt, vil det dermed ikke være anledning til å innvilge dispensasjonen.

Kommunedirektøren er av den oppfatning av at dersom det er ønskelig med en endring, bør dette skje igjennom en styrt reguleringsprosess.

Det vises til Kommunedirektørens saksframlegg og vi støtter deres konklusjon i forbindelse med politisk behandling den 1. juli 2025.

Agder fylkeskommune sin kulturmiljøvernavdeling kom 2. juni med blant annet følgende innspill i forbindelse med omsøkt tiltak:

Agder fylkeskommune har derfor ingen merknader til det omsøkte tiltaket [...], med det forbehold at hensynet til taklandskap fremdeles skal anses som viktig og høyst vesentlig. [...].

Vi må understreke at vi i utgangspunktet er svært kritiske til at det blir etablert nye takterrasser i NBI-området for Grimstad sentrum, [...].

Det aktuelle bygget og nabobygget er som nevnt av nyere dato og gjennom tidene har disse fått tillatelse til en utforming som ikke er i tråd med bestemmelsene og intensjonene i områdereguleringen for Grimstad sentrum, i dette tilfellet gjelder dette utforming, materialvalg, fargevalg, takform, osv. Dette er bestemmelser lokaldemokratiet selv har vedtatt med stort flertall den gang de ble vedtatt.

Over tid så har man altså tillatt uhell etter uhell og for hver gang har en strukket seg svært langt unna rammene og intensjonene til områdeplanen. Dette er et sterkt bidrag til at dette kulturmiljøet fragmenteres og over tid vil hele kulturmiljøet av nasjonal interesse svekkes om

denne utviklingen får fortsette.

POLITISK VEDTAK:

Teknisk utvalg fulgte ikke Kommunedirektørens innstilling og vedtok følgende. Vedtaket var ikke enstemmig (4 mot 2).

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»*

Lokaldemokratiet har gjennom planverket satt tydelige intensjoner og rammer for området, og lokaldemokratiet har også vært inkludert i arbeidet med Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Dette burde gi de rike kulturmiljøverdiene en form for forutsigbarhet.

Agder fylkeskommune er svært tydelige på at de er sterkt kritiske til takterrasser i Grimstad sentrum. Vi opplever det som underlig at fagavdelingen ikke i sitt høringssvar har vurdert kommunens planverk for sentrum. I vurderingene har man kun sett på følgene av tiltaket fra gateplan og havneområdet, man har ikke i høringssvaret vurdert tiltaket fra Kirkeheia like ved den listeførte kirken.

Vi kan derfor ikke se at begrunnelsene fra flertallet (4 mot 2) i Teknisk utvalg kvalifiserer for dispensasjon i denne saken og vi støtter derfor Kommunedirektørens innstilling om at dispensasjonsvilkårene ikke er oppfylte.

AVSLUTNING:

Taket er husets femte fasade og i mange tilfeller like viktig som øvrige bygningsdetaljer. I dette tilfellet viser det seg at takene ofte eksponeres og utgjør en viktig del av Grimstad by sin historie og byggetradisjon.

Lokaldemokratiet har gjennom planverket satt tydelige intensjoner og rammer for området, og lokaldemokratiet har også vært inkludert i arbeidet med Riksantikvarens kulturmiljø og landskap

av nasjonal interesse. Dette burde gitt en form for forutsigbarhet. Vi kan ikke se at begrunnelsene fra flertallet (4 mot 2) i Teknisk utvalg kvalifiserer for dispensasjon i denne saken.

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. Bygget er relativt nytt, men over tid har det skjedd uhell på uhell som ikke følger rammene og intensjonene i planverket. Dette er en slags tabbefordobling, hvor selv om det er gjort uheldige tiltak fra før av (flatt tak, hagestue, osv) så tenker en at det må være greit med enda flere uheldige tiltak. Slik skal det ikke være og tiden har kommet for at man tenker byreparasjon slik Riksantikvaren skriver i sine faglige vurderinger for Grimstad sentrum.

Agder fylkeskommune har i andre saker i Grimstad by sitt havneområde uttalt at tålegrensene er i ferd med å være nådd, dette må man snart ta alvorlig. I denne saken har fylkeskommunen uttrykt svært tydelig at de i utgangspunktet er svært kritiske til at det blir etablert nye takterrasser i NB!-området for Grimstad sentrum.

I deres høringssvar har fylket dessverre ikke tatt stilling til forholdet rundt lokalt planverk og forbudet mot takterrasser. Når det videre ikke var et enstemmig lokalpolitisk vedtak og det kun er snakk om private fordeler uten hensyn til allmenheten, skapes det falske forhåpninger om å kunne få dispensasjon.

Man har heller ikke vurdert tiltakets synlighet sett fra viktige utsiktspunkt som Kirkeheia, men kun lagt frem byggets utforming isolert sett og vi mener dette ikke har gitt en godt nok opplyst sak med tanke på tiltakets fjernvirkninger. Vi mener derfor at man må ta større hensyn til Kommunedirektørens faglige og juridiske vurderinger og innstilling.

Det er 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.

Videre støtter vi Kommunedirektøren i at om tiltakshaver ønsker så må de heller regulere eiendommen innenfor en styrt reguleringsprosess. Hvis dispensasjonsvedtaket blir stående vil det være svært vanskelig i fremtiden å vite om det som nå skjer og å finne frem denne spesifikke uttalelsen i denne spesifikke saken hvor fylkeskommunen understreker at de er svært kritiske til takterrasser i dette kulturmiljøet av nasjonal interesse.

Grimstad by og havneområde sitt sårbare kulturmiljø har i lang tid vært under sterkt press, et tegn på at byen har vært attraktiv. 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, slik at byen kan forbli attraktiv og bærekraftig.

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, samt nasjonale interesser som helt klart skulle vært hensyntatt høyere.

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. Faren for presedensdannelse er som Kommunedirektøren skriver, svært stor.

Vi beklager derfor at man ikke har lyttet til Kommunedirektøren og valgt en rute som skaper denne 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 omgjør vedtatt dispensasjon til rammetillatelse for oppføring av ny uteplass/takterrasse for Arendalsveien 2B i Grimstad sentrum.

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