

Grimstad kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Arendal 23.09.2025

**Svarbrev til klage fra fortidsminneforeningen,
Arendalsveien 2B, 4878 Grimstad, gnr.200/bnr.713, ref. BYGG-24/00704**

Vi viser til klage av 5. september 2025 fra Fortidsminneforeningen vedrørende dispensasjon til oppføring av uteplass på tak for Arendalsveien 2B. Klagen er mottatt hos oss den 17.09.25.

I sitt brev kommer foreningen med flere uttalelser hvor de påstår at tiltaket kun er vurdert ut ifra byggets utforming isolert sett og at det ikke er godt nok belyst hvordan tiltaket påvirker takfasaden for sentrum. Her oppfatter vi at fortidsminneforeningen ikke har en god nok forståelse av underlaget i saken og ba derfor om en befaring og en dialog slik at vi var sikre på at vi hadde en felles forståelse av tiltakets utforming og synlighet nettopp sett fra Kirkeheia. Foreningen mener de har satt seg tilstrekkelig inn i saken og at det ikke var behov for en felles befaring, ref vedlagt mailkorrespondanse.

Det er klart for alle parter at bygget hvor tiltaket er søkt oppført, er av nyere dato og har ikke verneverdi i seg selv. Tiltaket er søkt oppført på et bygg som allerede har flatt tak. Det presiseres at uteplassen er nedsunken i takflaten og ikke vil ligge oppå taket som en tradisjonell takterrasse. Uteplassen vil heller ikke introdusere en ny takform, men snarere gi en funksjonell utnyttelse av en eksisterende bygningsdel. Tiltaket endrer derfor ikke «taklandskapets» grunnleggende karakter, men begrenser seg til en mindre, skjermet bruk av et flatt tak som allerede bryter med omkringliggende saltaksbebyggelse. Man kan selvfølgelig diskutere om det var riktig at bygget i 1987 ble tiltatt oppført med flatt tak i Grimstad sentrum, men søker mener likevel at det snart 40 år gamle bygget har en rettmessig historisk tilhørighet i utviklingen av et levende bysentrum og må vurderes deretter.

Vi ønsker igjen å trekke frem at hvordan uteplassen vil oppleves fra Kirkeheia har vært særdeles viktig for prosessen og utformingen av tiltaket. Nettopp dette er bakgrunnen for at det ble laget illustrasjoner sett fra stien mellom Arendalsveien og kirken. Det understrekes at tiltaket ikke vil være synlig fra sentrum, havna eller Henrik Ibsens gate, som er viktige offentlige byrom. Det var på Kirkeheia vi hadde med politikerne på befaring, slik at tiltakets omfang ble best mulig belyst. Før befaringen hadde tiltakshaver markert ut plassering av uteplassen, samt satt opp stenderverk som viste foreslått høyde på levegg. Basert på tilbakemeldinger fra befaring ble leveggen senket slik at hele vannspeilet i havna fortsatt vil

være synlig, mens selve uteplassen kom det få og ingen kommentarer på. Vi stiller oss derfor undrende til påstanden fra fortidsminneforeningen om at flertallet i teknisk utvalg ikke kvalifiserer for å gi dispensasjon.

Illustrasjonene fra Kirkeheia er igjen tatt med, da vi mener disse er viktige for vurdering av saken.



Dagens situasjon



Illustrasjon av omsøkte tiltak

Agder fylkeskommune har uttrykt at de ikke har merknader, nettopp fordi tiltaket er vurdert å ha liten påvirkning på taklandskapet. Viser til utdrag fra uttalelsen fra fylkeskommunens kulturminnevernavdeling den 02.06.2025:

«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.»

I kommunedirektørens anbefaling er det vist til bekymring at en dispensasjon vil skape presedens og dermed åpne for flere lignende tiltak i sentrum. Det er viktig å understreke at enhver søknad om dispensasjon må vurderes konkret og individuelt. Tiltaket her gjelder et nyere bygg med flatt tak, og dette skiller seg vesentlig fra de eldre, verneverdige byggene med saltak. Byggets utforming og konstruksjon er unik, og det er så vidt vi kan se ingen andre bygg i sentrum med tilsvarende mulighet til å bygge en nedsenket uteplass i takflaten på denne måte. Vi mener derfor at en dispensasjon her ikke vil kunne påberopes som direkte sammenligningsgrunnlag i fremtidige saker. Vi er dermed av den oppfatning at tillatelsen ikke vil gi en stor fare for presedensvirkning som hevdet.

Kommunedirektøren anbefaler videre at en tillatelse til tiltaket skjer gjennom en reguleringsprosess, og ikke gjennom innvilgelse av enkeltdispensasjoner.

En reguleringsendring er et tungt, ressurskrevende og tidkrevende virkemiddel. Når tiltaket gjelder et enkelt, avgrenset og lite synlig inngrep på et bygg uten verneverdi, er det etter vår vurdering uforholdsmessig å kreve en full reguleringsprosess. Dette tilsier at dispensasjon er et mer egnet verktøy. 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.

En reguleringsprosess er ment for generelle endringer som får virkning for et helt område. Vi mener at bestemmelsen om et generelt forbud om takterrasser fortsatt bør være gjeldende for Grimstadsentrum og er ikke noe vi ønsker å endre. Hvis det blir gitt tillatelse til takterrasse gjennom en reguleringsprosess, mener vi at resultatet i forhold til opplevelsen av byens takfasade og synligheten av uteplassen vil være den samme som hvis den blir gitt via en dispensasjon. Denne saken gjelder en konkret eiendom med særlige forhold gitt alder, utforming og liten visuell påvirkning. Det vil være urimelig og unødvendig med en prosess som skal håndtere prinsipielle og generelle endringer, når saken i realiteten handler om et enkelt unntak.

Tiltaket vil bidra til økt bokvalitet og attraktivitet for boliger i sentrum. 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. Dette gir også positive ringvirkninger for bylivet og næringsaktiviteten i sentrum. Fordelene er derfor ikke utelukkende av privat karakter, men også av samfunnsmessig betydning gjennom økt bykvalitet og styrking av Grimstad som attraktivt bosted.

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

Vi har forståelse for Fortidsminneforeningens bekymring for kulturmiljøet i Grimstad sentrum. Samtidig mener vi at dette konkrete tiltaket er godt tilpasset, lite synlig og ikke i konflikt med byens historiske taklandskap. Vi vurderer at fordeler knyttet til bokvalitet og bærekraftig byutvikling veier tyngre enn de begrensede ulempene tiltaket medfører.

Vi ber derfor om at klagen ikke tas til følge, og at vedtak om gitt dispensasjon til oppføring av uteplass/takterrasse på Arendalsveien 2B opprettholdes.

Vennligst ta kontakt ved behov for ytterligere avklaringer.

Med vennlig hilsen



Hanne Smedal Sørensen