

Arendal 10.03.2025

Følgerebrev til søknad om oppføring av nedsenket uteplass og levegg på tak, Arendalsveien 2B, 4878 Grimstad, gnr.200/bnr.713

Beskrivelse av tiltak:

Det søkes om oppføring av ny nedsenket uteplass på tak for leiligheten i Arendalsveien 2B. I 2016 ble det godkjent og oppført en ny loftstue i 5. etasje. Dette oppholdsrommet ligger delvis nedsenket i taket. Ny uteplass skal ligge på vestsiden av loftstuen med samme gulvnivået, slik at man får direkte utgang fra loftstuen til det nye uteområdet. Dagens vindu blir byttet ut med en skyvedør, men denne endringen vil kun være synlig sett innenfra og fra den nye uteplassen. Nedsenkningen i taket er på 1 meter som medfører at det ikke er behov for ytterligere sikring med rekkverk over dette. Det søkes også om å oppføre en ny levegg med høyde på 1,7 meter over terrassegulv som tilsvarer 0,7 meter over takflaten, mot nord. Denne skjermer både for utsyn og innsyn fra Kirkeheia. Ny uteplass blir på 16,6m².

Tiltaket har blitt søkt om tidligere, ref BYGG 24/00704. Søknaden ble avslått av teknisk utvalg den 22.10.2024. Vedtaket ble påklaget og den 25.02.2025 kom teknisk utvalg på befaring før klagen ble behandlet. Klagen ble avslått, men tilbakemeldingene i ettertid har vært at man ville vært positive til tiltaket hvis leveggen fikk redusert høyde. På den måten sikrer man at dagens vannspeil ved gjestehavna forblir synlig sett fra Kirkeheia. Byggesøknaden med referanse BYGG 24/00704, ble trukket den 26.02.2025. Det søkes herved om nedsenket uteplass på nytt, men med redusert høyde på levegg (fra 1,40 m til 0,70 m over eksisterende takflate) og uten grønne tak på resterende takflater. Nytt tiltak er vist i illustrasjonen under. Leveggen vil nå ikke ta noe utsyn til sjøen sett fra Kirkeheia og tiltaket totalt sett utgjør en svært begrenset endring fra dagens situasjon.



Tiltaket vil heller ikke være synlig sett fra havna og Smith-Petersens.



Reguleringsplan Grimstad sentrum:

Arendalsveien 2B ligger innenfor spesialområdet V29-n, som er antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder med tilleggsformål næring, i reguleringsplanen for Grimstad Sentrum.

Målsetningene for reguleringsplanen for Grimstad sentrum er følgende:

1. Å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet.
2. Å legge til rette for næringsvirksomhet, bosetting og kulturelle aktiviteter i et balansert forhold.
3. Å bedre trafikkforholdene for funksjonshemmede, fotgjengere og bilister.

Søker mener at omsøkte tiltak ikke strider mot eller tilsidesetter målsetningene 1 og 3 i bestemmelsene. I forhold til målsetning 2 mener vi at omsøkte tiltak vil være med på å legge til rette for bedre bokvaliteter for leiligheten i Arendalsveien 2B. Leiligheten er på 180m² med fire soverom, men har kun en liten, inntrukken uteplass på 8m² i 4.etg. Størrelsen og utformingen av leiligheten tilsier at en stor familie på 5-6 personer fint kan bo her, men det er svært begrenset tilgang på oppholdsarealer utendørs. Ved å tillate en ny, nedsenket uteplass vil uteoppholdsarealet øke, som igjen vil gi en høyere bokvalitet ved å bo i sentrum. Kommuneplanen har krav totalt 23m² med uteoppholdsarealer for sentrumsnære leiligheter, henholdsvis 15m² i felles områder og minimum 8m² privat. Siden det ikke er noe tilgjengelig felles uteoppholdsareal for leiligheten, bør det legges til rette for et større privat uteområde.

Opprinnelig søknad ble oversendt Agder fylkeskommune for uttalelse siden tiltaket ligger innenfor området bevaring. I henhold til saksfremlegg til politisk behandling datert 22.10.2024 mottok kommunen den 03.09.2024 følgende uttalelse fra fylkeskommunen:

«Det vises til kommunens brev av 12.07.2024. Henvendelsen gjelder søknad om oppføring av uteplass på tak eksisterende kombinert kontor- og administrativ bygning i Arendalsveien 2B i Grimstad kommune. Vi beklager at henvendelsen ikke er besvart før nå.

Agder fylkeskommune har vurdert søknaden og har ikke merknader til det omsøkte tiltaket.»

Denne uttalelsen fra kulturminnevern mener søker er vesentlig for behandling av søknaden og dispensasjonsvurderingen.

Grad av utnytting:

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

Nabovarsling:

Tiltaket ble nabovarslet ved opprinnelig søknad den 23.05.2024. Siden tiltaket ikke har endret seg nevneverdig, kun redusert høyde på leveggen og uten grønne tak, mener søker at naboene er tilstrekkelig varslet om tiltaket og er derfor ikke varslet på nytt.

Dispensasjonssøknad

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø som krever dispensasjon fra pbl. §1-8. I tillegg står det i reguleringsbestemmelsene for Grimstad sentrum pkt. 3.20 at takterrasser ikke er tillatt. Det søkes også om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

I henhold til plan og bygningslovens §19-2-Dispensasjonsvedtak, kan det ikke gis dispensasjon 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

Strandsoneloven:

I pbl § 1-8-Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag, skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Nasjonale interesser som gjør seg gjeldende i strandsonen fremkommer av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021. Agder ligger i sone 2 - *andre områder der presset på arealene er stort*. Det fremkommer av pkt. 9.1, som gjelder for sone 2, at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og at dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Området tiltaket skal oppføres i er en del av sentrum i Grimstad by og er allerede svært nedbygd. I forhold til areal- og ressursdisponering skal nytt tiltak oppføres på taket av eksisterende bygning som ikke vil påvirke nye, urørte arealer. Tiltaket er av svært begrenset karakter, med minimalt med synlige inngrep sett fra områdene rundt. Tiltaket oppføres som en nedsenket uteplass i tak på allerede eksisterende bygg. Bygningen er opprinnelig fra 1987 og tiltaket bryter ikke stilmessig med bygningsmiljøet. Søker mener derfor at det ikke vil påvirker naturmiljøet eller kulturmiljøet i området negativt. Det presiseres også at Agder fylkeskommune ikke har merknader til tiltaket.

Nytt tiltak påvirker ikke på noen måte friluftsliv, landskap og allmenne interesser i området, da ny terrasse søkes oppført nedsenket i allerede eksisterende takkonstruksjon.

Søker vurderer ut ifra overnevnte beskrivelse at natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser fortsatt er ivaretatt og at omsøkte tiltak ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i pbl §1-8, lovens formålsbestemmelser eller nasjonale eller regionale interesser.

Videre skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Søker mener at det ikke nødvendigvis er store ulemper ved å gi tillatelse til oppføring av ny nedsenket uteplass. Selv om en ulempe er at strandsonen i området er sterkt nedbygd og uttalt statlig mål er å hindre videre nedbygging, mener søker at tiltaket ikke medføre en videre nedbygging av strandsonen i dette området siden tiltaket er en del av eksisterende bygning.

Fordelene er først og fremst at leiligheten får en ny og større uteplass, slik at uteoppholdsarealene for beboerne blir bedre. For en leilighet som har plass for 5-6 personer, er dagens veranda på 8m² svært begrenset. God uteoppholdsarealer i sentrumsområder er viktig for å legge til rette for bedre bokvalitet. Det å legge til rette for bosetting i sentrum er en av målsettingene i reguleringsplanen for Grimstad sentrum. Økt bokvalitet gir igjen flere fastboende i byen.

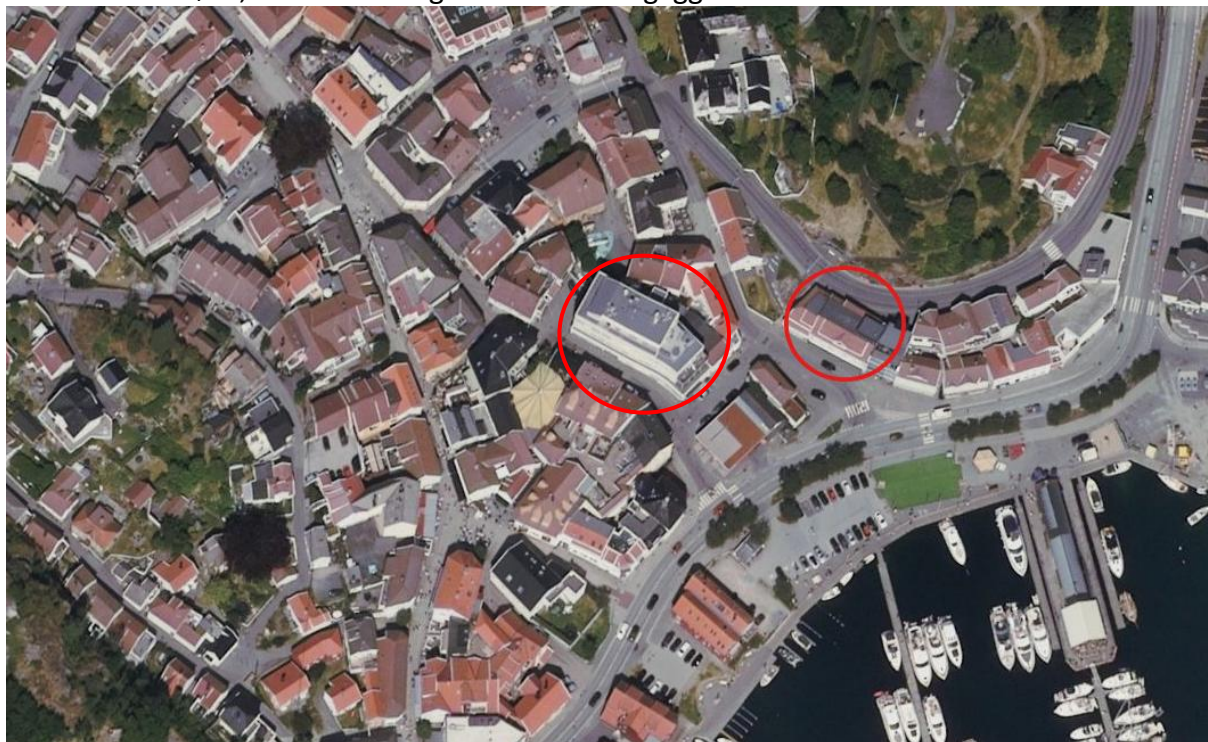
En annen fordel er at den nedsenkede uteplassen er med på å bryte opp en eksisterende stor, grå takflate sette fra Kirkeheia. Tiltaket er av så begrenset karakter slik at tiltaket ikke vil medføre store visuelle endringer som er vist i illustrasjonen tidligere i beskrivelsen.

Reguleringsbestemmelsen 3.20:

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre at bygningens fasade, *taket*, sikres et ensartet estetisk uttrykk innenfor samme planområde. Intensjonen har vært å sikre at byens tak fremstår autentisk og estetisk ensartet, og at man samtidig bevarer disse fasadene. Dette vil også være av betydning når man ser byen ovenfra.

Ser man på utklipp av Grimstad sentrum ovenfra vises takflatene, byen 5. fasade, godt. Både søker og tiltakshaver er enige i hensynet bak bestemmelsen og mener intensjonene i planen er riktig for området som hovedsakelig består av mye eldre bebyggelse og bygg med saltak. Det derfor ikke er ønskelig å søke om en reguleringsendring av denne bestemmelsen.

Av flyfotoet under ser man at det er Skolegaten 2 og omsøkte eiendom i Arendalsveien 2 markert med rødt, som skiller seg ut i det omkringliggende området med sine flate takflater.



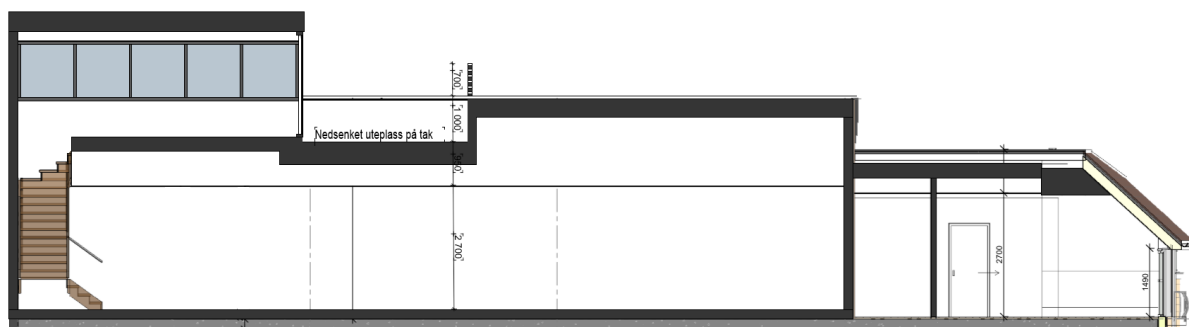
Bygningen i Arendalsveien 2 ble oppført i 1987 og det ble i 2016 godkjent et nytt påbygg i femte etasje. Påbygget fra 2016 er med på å bryte opp den store, grå takflaten noe.

Resterende takflate er fortsatt veldig fremtredende, spesielt sett fra Kirkeheia. Søker er av den oppfatning at ved å tillate bygging av en ny nedsenket uteplass brytes takflaten enda mer opp som vil være positivt for den synlige takfasaden. Uteplassen blir ikke liggende oppå eksisterende takflate som en tradisjonell takterrasse, men nedsenket i taket og blir derfor en mer integrert del av bygget. Søker mener en uteplass med levegg, utendørsmøblering og beplantning vil være hyggeligere og mer estetisk å se på enn en stor, grå takflate.

Søker vurderer at siden bygget har vært en del av bybildet med sine flate tak i nærmere 40 år, så vil ikke en 16,6m² nedsenket uteplass med levegg på den eksisterende takflaten, tilsidesette hensynene bak bestemmelsen pkt 3.20.

Videre skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Søker er enig med kommunedirektøren vurdering i den opprinnelige søknaden at faren for presedensvirkningen må ansees som en ulempe. Samtidig mener søker at fordelene med tiltaket er at utformingen er av en slik karakter at det ikke kan sammenlignes med en tradisjonell takterrasse. Det vil ikke være en uteplass med rekkverk og levegger som bygges på toppen av et nytt eller eksisterende tak. En tradisjonell takterrasse vil ikke bare være synlig sett ovenfra, men mest sannsynlig også være synlig sett fra gateplan. Det vil dermed dominere bybilde på en annen måte. Omsøkte uteplass derimot, skal senkes ned en meter i en allerede eksisterende takflate. Det vil ikke være synlig sett fra bygatene i sentrum eller fra havna.

Snittet under viser at bygningen har så stor takhøyde i leiligheten som gir muligheten for å ha uteplassen nedsenket i takflaten uten at det går på bekostning av romhøyden nede.



Det er sjeldent at bygg har en slik type konstruksjon med så god takhøyde. Søker mener derfor at tiltaket er såpass unikt og kan behandles som et særtilfelle uten at det skal være fare for lignende søknader i området. Det vil derfor være mulig å gi dispensasjon her uten å åpne opp for en generell praksis for takterrasser i sentrum.

Det må også vurderes som en fordel at man får økt uteoppholdsarealene for leiligheten. Etter oppføring av nedsenket uteplass vil leiligheten kunne tilfredsstille kommuneplanens krav til minimum 23m² pr boenhet. Gode uterom er viktig for god bokvalitet, spesielt i sentrumsnære områder. Tiltaket er av svært begrenset karakter, men vil ha betydelig positiv konsekvens for beboerne. Det at man også kan benytte *eksisterende* flate tak til nye uterom

på denne måten, vurdere søker som positivt i en pågående diskusjon om fortetting og hvordan skape mer liv i et dødt sentrum.

Tiltaket er søkt oppført i et bevaringsverdig område i Grimstad sentrum. Agder fylkeskommune har uttalt at de ikke har merknader til tiltaket, som også må ansees som en fordel i saken.

Konklusjon:

Søker mener at i tillegg til at hensynene bak bestemmelsene og regionale og nasjonale interesser ikke tilsidesettes, er fordelene ved å gi dispensasjonene for oppføring av omsøkte tiltak samlet sett klart større enn ulempene. I tråd med pbl §19-2 mener søker at begge vilkårene for å innvilge dispensasjoner er oppfylt.

Vennligst ta kontakt ved behov for ytterligere avklaringer.

Med vennlig hilsen



Hanne Smedal Sørensen