



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00706-8
Saksbehandler Fredrik Melgaard

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	25.11.2025

200/1464 - Vardegaten 18 - Vedtaksbehandling - Geir Thorsen og Hanne Cecilie Jensen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 søknad om fasadeendringer som omsøkt med bakgrunn i estetikk og utforming.

Da det er gitt avslag for fasadeendring med bakgrunn i pbl. §29-2 er det ikke tatt stilling øvrige til dispensasjonsforhold.

Vedlegg

BYGG-25_00706 - 200_1464 - Vardegaten 18 - Ytterligere opplysninger og bilder
Vardegaten 18 - bilder og tekst til saksbehandling
Vardegaten 18 - bilder og tekst til saksbehandling
BYGG - 25_00706
Vardegaten 18, renovering
Søknad uten ansvarsrett
Fasade_og_plan_tegninger
Disp_søknad

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

Sammendrag

Grimstad kommune har mottatt søknad om rehabilitering/fasadeendring av fasader/tak som omfatter innsetting av takvindu og ettergodkjenning innsetting av terrassedør, samt bruksendring av bod til bad. Det er også søkt om dispensasjon fra plankravet i reguleringsplan. Boligen ligger i bevaringsområdet i Grimstad sentrum.

I forbindelse med rehabiliteringen søkes det om at alle fasader og tak fornyes og etterisoleres utvendig med 10cm isolasjon, luftes og byggs opp på nytt. Dagens fasadeliv blir trukket ut og taket hevet i forbindelse med arbeidene.

Agder Fylkeskommune ved avdeling for kulturminnevern vurderer at tiltakene ikke er i tråd med reguleringsbestemmelsene/vernebestemmelsene og fraråder på det sterkeste å tillate utvendig etterisolering og at det blir gitt tillatelse til å endre på kledningen at fasade liv og tak lektes ut og endres. En slik endring medfører at boligens uttrykk og verneverdi endres ved at blant annet takutstikk reduseres, opprinnelig fasadeliv, m.m. endres vesentlig i negativ retning ved å gi tillatelse.

Saken fremmes etter dette for førstegangsbehandling i Teknisk utvalg, og det anbefales at teknisk utvalg avslår søknaden.

Fakta

Søknaden

Det søkes om innsetting av et stk takvindu i forbindelse med badet på loftet og etter godkjenne innsetting av terrassedør ut til uteplass/terrasse i 1.etg. Videre søkes det om bruksendring av bod på loft til bad.

Utvendig søkes det også om å rehabilitere fasader. Alle vinduer skiftes ut og det søkes om å etterisolere hele huset inkludert taket med 10cm isolasjon. I den forbindelse byttes kledning, nedløp, takrenner og takstein m.m. slik at hele fasaden fremstår som modernisert. Se vedlagt skriv fra tiltakshaver for detaljer.

Eiendommen ligger i bevaringsområdet under reguleringsbestemmelser for Grimstad sentrum og er avhengig av dispensasjon fra plankravet for å få tillatelse.

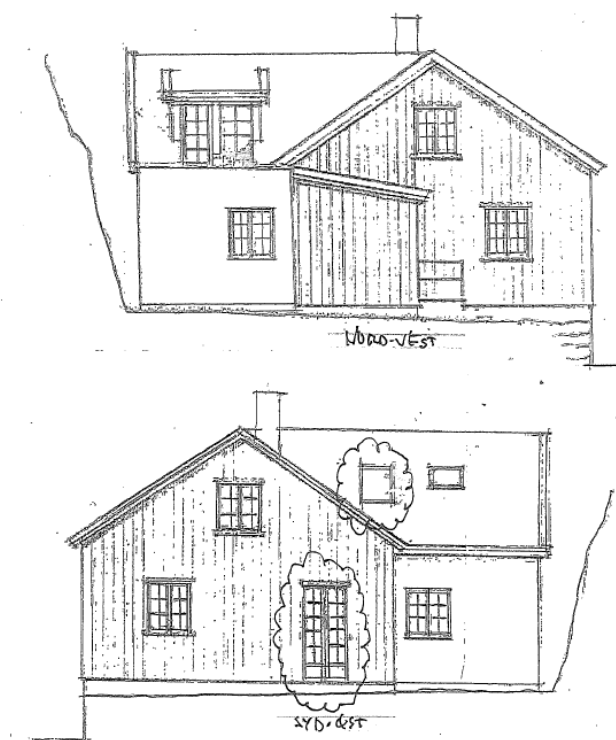
Det opplyses i søknaden at vinduer tilbakeføres til gammel stil, detaljer rundt vinduer m.m. tas vare på og gjenbrukes eller erstattes av tilsvarende og at det skal benyttes tilsvarende kledning som boligen har i dag. Viser for øvrig til vedlagte dokumenter/innsendt beskrivelse av tiltakene fra tiltakshaver.

Bilder av fasade:

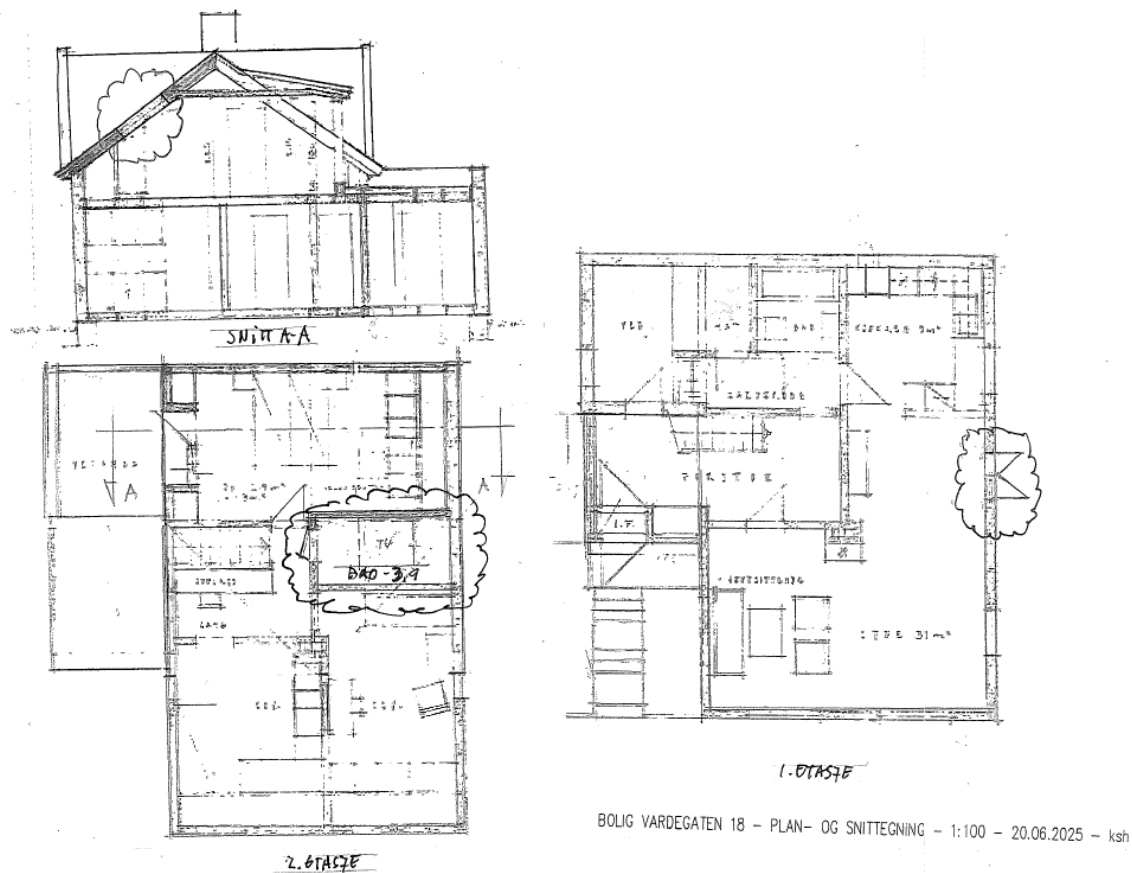




Tegninger:



BOLIG VARDEGATEN 18 – FASADETEGNING – 1:100 – 20.06.2025 – ksh



Grad av utnyttning

Tiltaket påvirker ikke grad av utnyttning for eiendommen og forblir som før.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål gjennom reguleringsplan for GRIMSTAD SENTRUM. Planidentifikasjon: 75. Vedtatt endring i bestemmelser, 27.09.2022. Eiendommen ligger også i avsatt bevaringsområdet innenfor reguleringsplanen.

Utdrag relevante bestemmelser fra planen:

3.0 MÅLSETTING:

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

3.7 TILPASSING:

Endring av eksisterende bebyggelse, og nybygg, skal tilstrebe en helhetlig arkitektonisk form, som er tilpassningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen. Forandringer på eksisterende bygg skal innordne seg husets egenart. Bygningsrådet kan stille krav om utvendig materialbruk (også taktekking), detaljering og fargesetting.

4.9.1 SAKSBEHANDLING:

Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før Bygningsrådet behandler plan- og byggesaker innenfor og inntil bevaringsområdene.

4.9.6 MATERIAL- OG FARGEVALG, DETALJLØSNINGER:

Ved alle byggesaker skal material- og fargevalg, samt detaljløsninger harmonere med omgivelsene og sikre en forsvarlig miljøtilpassing.

4.9.7 UTBEDRING, REPARASJON OG EKSTERIØRENDRINGER:

Ved utbedring og reparasjon, samt alle endringer av eksteriøret, skal bygningens karakter (mht. materialbruk, vindus- og dørtyper, detaljer, farger m.v.) opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig karakter, slik at eksteriøret harmonerer med områdets bygningsmiljø. Eksteriøreendringer skal være så lite omfattende som mulig for å dekke de praktiske behov.

4.9.8 TILBYGG, PÅBYGG OG UNDERBYGG, SAMT HEVING, SENKING OG ENDRING AV TAKFLATE:

Tilbygg, påbygg og underbygg, samt heving, senking og endring av takflate, er bare tillatt når det opprettholder den eksisterende bygning særpreg, og endringene er særlig godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Det søkes om fasadeendring. Det er ønskelig med innsetning av takvindu i forindelse med bruksendring av bod til bad på loft og få etter godkjent alt innsatt ytterdør til terrasse, begge mot syd-øst. Det søkes om dispensasjon fra plankrav.

Vi ønsker å komme i forkant av EUs Bygningsenergidirektiv nå som vi uansett må oppgradere huset. Første vinter var en kald opplevelse med trekk og kulderas. Med tiltak som ENOVarapporten anbefaler får vi energisertifisering og kommer i forkant av krav som mest sannsynlig vil komme.

Huset fremstår i dag med klattvis oppgraderinger over flere tiår. Vi ønsker å utbedre huset opp mot dagens standard slik at det også kan bebos i mange år fremover.

Vi ønsker å gjøre dette på en mest mulig autentisk måte, ved å sette inn vinduer med sidehengsel og midtstolpe, skifte all kledning til tømmermannskledning med profilerte overbord, sinkfargede beslag og takrenner og enkeltkrummet røde takstein. Slik at eksteriør vil passe bedre med vernebestemmelsene for Grimstad sentrum.

Når både tak og vegger utbedres og påføres i samme oppgradering kan dette gjøres med bevissthet på det estetiske slik at det blir godt balansert. Vi mener at utbedringene vil gjøre huset mer autentisk – og ikke mindre, samtidig som behov for nødvendige oppgraderinger og komfort kan gjennomføres.

Ved fjerning av terrassedør vil en fra før liten eiendom miste tilgang til en stor del av utearealet, og den mest solrike delen av hagen.

Takvinduet ønskes satt inn i tilbygg fra 1973 og kan vel ikke være bevaringsverdig. Naboene har både takvinduer i tilbygg og lysthus i bevaringssonen. Kort sagt: argumentene som er fremført mot de endringer vi ønsker å gjennomføre tar utgangspunkt i at husets eksteriør har noe som er verd å ta vare på. For oss er det viktig å begrunne at hensikten vår er den motsatte.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

«Som eier av GBNR 200/1468, søker vi om å skifte ut vinduer og dører, samt å utlekte vegger og tak med 10cm og isolere tilsvarende. Vi vil også gjøre en fasadeendring ved å montere nytt takvindu og bytte vindu mot dør i 1 etasje mot øst. Tiltaket gjelder også bruksendring av bod til bad i 2 etg.

Da tiltaket er i området med plankrav for tiltaket, søker vi om dispensasjon for dette. Vi ønsker takvindu for mer lys og luftemuligheter i badet hvor vinduet monteres, og døren en enklere tilkomst til utearealer mot øst. Vi ser det som kun nødvendig med ny regulering pga vårt lille tiltak. Samtlige av våre naboer er positivt til tiltaket.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det ikke merknader til søknaden.

Uttalelse fra Agder fylkeskummen ved avdeling for kultur minner

Huset er SEFRAK-registrert i 1995 som oppført ca. 1870, og ligger innenfor bevaringsområdet for Grimstad sentrum. Vi må påpeke at i søknaden om dispensasjon som vi også fikk oversendt, opplyser tiltakshaver at det er planlagt å skifte vinduer og dører, samt å lekte ut vegger og tak inntil 10 cm, for å etterisolere utvendig.

Agder fylkeskommune gjør oppmerksom på at dette er tiltak i husets eksteriør som vi oppfatter kan være i strid med vernebestemmelsene for Grimstad sentrum, konkret §§ 4.9.7, og 4.9.8.

§ 4.9.7

UTBEDRING, REPARASJON OG EKSTERIØRENDRINGER: Ved utbedring og reparasjon, **samt alle endringer av eksteriøret**, skal bygningens karakter (mht. **materialbruk**, vindus- og dørtyper, **detaljer**, farger m.v.) opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig karakter, slik at eksteriøret harmonerer med områdets bygningsmiljø. **Eksteriørendringer skal være så lite omfattende som mulig for å dekke de praktiske behov.**

§ 4.9.8

TILBYGG, PÅBYGG OG UNDERBYGG, SAMT HEVING, SENKING OG ENDRING AV TAKFLATE: Tilbygg, påbygg og underbygg, samt heving, **senking og endring av takflate**, er bare tillatt når det opprettholder den eksisterende bygning særpreg, og endringene er særlig godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø.

Dersom det skal utføres etterisolering av huset og denne utføres utvendig, slik at kledningen blir lektet ut 10 cm i begge retninger, samt at taket blir hevet tilsvarende, kan dette få drastiske konsekvenser for hvordan bygningsvolumet og proporsjonene i fasaden fremstår etterpå, særlig med tanke på at huset allerede er ganske lite.

Agder fylkeskommune mener ikke at hensynene i bestemmelsene §§ 4.9.7 og 4.9.8 er ivaretatt dersom det gis tillatelse til utvendig etterisolering, både av hensyn til bygningens utvendige form og proporsjoner, men også i forhold til eventuelt verneverdige bygningsdeler i form av kledning, vindusomramming, og tilsvarende som må bøte dersom huset skal etterisoleres utvendig. Dette kan være bygningsdeler som er originale til huset, eller som fremstår som autentiske. Vi ber om at søknaden suppleres med fotografier som dokumenterer eksisterende situasjon. Dette gjelder både vinduet som er planlagt byttet med dør, taktekking, og generelt eksisterende kledning, nåværende vinduer, omramming, og tilsvarende.

Se vedlagt SEFRAK-registreringen av huset, samt Fortidsminneforeningens veileder for enøk i gamle hus. Se side 7 i «Enøk i gamle hus» angående etterisolering i veggene: «... Et slikt tiltak vil også ødelegge mye av husets verdi som kulturminne. Både fordi original eller gammel kledning er en svært viktig del av husets opprinnelige utseende, og fordi kvaliteten på den opprinnelige kledningen sannsynligvis er mye bedre enn en ny kledning som etterligner den gamle. Hvis du forer ut, isolerer og kler om på nytt, vil også veggen bli stående lenger ut og endre husets karakter, du vil få utfordringer med tilpasning av vinduer, forholdet til grunnmuren, takutstikk osv.»

Agder fylkeskommune avdeling for kulturarv og bygningsvernsenteret foretok en synfaring til huset på onsdag 24. september, for å ta kledningen og eksteriøret i nærmere øyesyn. Se vedlagte fotografier, samt SEFRAK-registreringen fra 1995.

Kledningen har profilerte bord, med profiler på overliggeren, som er karakteristisk for byggeskikken fra midten av 1800-tallet, og som passer med at huset kan være oppført ca. 1870 i samsvar med SEFRAK-registreringen fra 1995. Vi vil også påpeke at kledningsbordene som omrammer vinduene oppe og på begge sider, har en karakteristisk staff-profil høvlet i kantene som ligger inntil vindusåpningene. På begge husets hjørner som er synlige fra gaten, er i tillegg kanten av hjørnet avfaset med en skråkant, som er et stiltrekk fra 1800-tallet, og sees særlig på hus i sveitserstil og interiører fra samme tid.

Vår faglige vurdering er at kledningen i husets gavler og i gatefasaden er utført midt på 1800-tallet, og gitt husets datering til 1870 er det sannsynlig at kledningen er original til huset. Påstander om det motsatte er dermed uriktige. Vi fikk ikke sett eller vurdert taktekkingen til huset, fordi huset ligger helt inntil gaten.

Endring av kledning vil være i strid med § 4.9.7 i sentrumsplanen for Grimstad. Vi vil på det sterkeste fraråde at det blir gitt tillatelse til å endre på kledningen

Kommunedirektørens vurderinger

Det søkes om oppgradering av hele boligens eksteriør, samt å bytte alle fasader og tak. Samtidig vil det gjøres noen mindre endringer av vinduer og dører. Det søkes også om utvendig etterisolering, ved at yttervegger og tak utlektes og isoleres.

Huset er opprinnelig fra ca 1870 og er i ettertid oppgradert, utbygd og endret i flere omganger. Agder Fylkeskommune avdeling for kulturminner har vurdert at hoveddelen av det opprinnelige huset i all hovedsak fremstår som originalt.

Denne saken vurderes å være en prinsippsak da utfallet av behandlingen vil kunne gi føringer for hvordan Grimstad kommune skal vurdere vernebestemmelsene i reguleringsplan i Grimstad sentrum i fremtiden. Det å gi en tillatelse til hele tiltaket som omsøkt vil kunne gi presedensvirkninger og utløse forventninger om at andre eiere av bevaringsverdige hus i sentrum av Grimstad blir likebehandlet.

Agder Fylkeskommune som kulturfaglig myndighet vurderer at boligen med en slik oppgradering vil endres så mye at verneverdien i eksisterende fasader og detaljer blir vesentlig forringet. Videre vurderer de også at omsøkte endringer vil endre boligens uttrykk slik at huset vil oppfattes som mer «moderne» og på den måte vil viktig verneverdige fasader gå tapt. Dette vil igjen bidra til å vesentlig redusere mye av husets verdi som kulturminne. Agder fylkeskommune vurderer også at totaliteten av endringen vil medføre at tiltaket utløser krav om dispensasjon fra vernebestemmelsene i aktuell reguleringsplan, noe det ikke er søkt om dispensasjon fra.

Plan og bygningsloven § 29- 2 krever at alle bygg og tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både som selvstendige objekt og i relasjon til funksjon og omgivelser. Bestemmelsen inkluderer også hensynet til historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier ved endringer på eksisterende bygg.

I denne saken er kommunedirektøren enig i fylkeskommunens vurdering om at de omsøkte fasadeendringene ikke er godt nok tilpasset til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier. Og vurderer på bakgrunn av dette at tiltaket ikke er i samsvar med pbl. §29-2. Med den bakgrunn vurderes tiltaket å ikke hensynta på en god nok måte de kulturhistoriske verdiene til det aktuelle bygget.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket skal avslås med bakgrunn i at fasadeendringene ikke er godt nok tilpasset til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier, og at tiltaket dermed ikke i samsvar med pbl. §29-2.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 søknad om fasadeendringer som omsøkt med bakgrunn i estetikk og utforming.

Da det er gitt avslag for fasadeendring med bakgrunn i pbl. §29-2 er det ikke tatt stilling øvrige til dispensasjonsforhold.

Tiltakshaver oppfordres til å gå i dialog med kulturminne myndigheten i Agder Fylkeskommune for å finne en løsning som ivaretar kulturminnehensyn på en bedre måte før det søkes på nytt. En søknad som er tilpasset ønsker fra Agder Fylkeskommune vil kunne behandles administrativt.