

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 27.2.26.

200/1498 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR RIVING OG OPPFØRING AV BOLIGER



Illustrasjon. Tegninger med korrekte detaljer vil bli utarbeidet ved tillatelse. Det som planlegges er de to bygningsvolumene midt i bildet.

Tiltakshaver: Børre Bergshaven, Sandnesøyren 29, 4812 Tromøy.

Eiendom: Gnr. 200, Bnr. 1498, Vestergate 3, 4876 Grimstad.

Planstatus: Reguleringsplan for Grimstad sentrum.

Arealformål er byggeområde boliger, bevaringsområde (V12b).

En liten del av tiltaket ligger innenfor 100 – metersbeltet.

Tomteareal: 354 m².

Tiltak det søkes dispensasjon for:

- Riving av bolig og garasje uthus annekst til bolig.
- Oppføre to nye boliger med tilhørende utvendige tiltak som vist på tegninger og situasjonsplan.

Historikk

Huset ble bygget av tiltakshavers oldefar. Det er utstedt et festebrev for tomten i 1860 og i sefrakregistreringen er det oppført at Johannes Olsen eide boligen i 1894. Det antas derfor at

bygget er oppført mellom disse årstallene. Tar en i betraktning at huset er oppført uten tømmervegger er det nærliggende å tro at huset er oppført i siste del av attenhundretallet.

Tiltakshaver har sammen med et annet arkitektforetak i perioden 2020 - 2023 utarbeidet et forslag til utbygging på tomten med større utnyttelse og en annen utforming enn det som gjenspeiler seg i området. Søknad ble sendt, men blant annet på bakgrunn av fraråding fra kulturminnevern ble ikke søknaden behandlet. Basert på dette har vi nå utarbeidet et mindre og mer tilpasset forslag.

Autentisitet

Utvendig er grunnmur endret, kledning, vindskier, belistning, vinduer og takstein er byttet. Alt av synlige overflater er med andre ord uoriginalt og heller ikke tidsriktig. Det kun bygningsformen/volumet som en kan anta er noenlunde tidsriktig.

Bakgrunn for ny søknad

Tiltakshaver har henvendt seg til Gilje Byggrådgivning AS for ny bygningsvurdering, utnyttelse og utforming, noe som har resultert i en helt annen utforming og utnyttelse. Dette er helt i tråd med byplanens målsetting.

Vi har nøye undersøkt og vurdert eiendommen/ bygningene, gjennomgått tidligere uttalelser, plangrunnlag og statlige/ regionale/ kommunale føringer og deres målsettinger.

Eiendommen befinner seg i den åpne boligbebyggelsen rundt sentrum. Det er klare statlige føringer om at det er et stort behov for flere boliger og fortetting/ utbygging i bystrøk. På den andre siden er dette området vurdert til å ha et historisk og godt bevart miljø. Dette gjenspeiles både i plangrunnlaget og uttalelsen fra kulturminnevern.

Vår målsetting har derfor hatt fokus på å øke dagens utnytting, samtidig som vi har utformet en bygningsmasse som enda bedre ivaretar det historiske miljøet.

Vi håper bestemmende myndigheter også legger til grunn og forstår at tiltakshaver viser vilje og ikke minst velger å investere mye for at dette skal bli bra og gjennomføres. Alternativet er at bygningen fortsatt vil stå og forfalle, slik det lenge har gjort, og til slutt vil falle ned. Det er ikke tjenlig for det historiske «godt bevarte» miljøet.

Vi synes arkitekten vår har lykket svært godt med prosjektet. Tiltaket legger opp til en svak fortetting med en ny boenhet. Dette gjøres uten flere bygninger, samtidig som eksisterende mønehøyde kun økes med 20cm (forutsetter disp. fra tek 17). Bygningene er gitt et mer tids- og stilriktig korrekt utseende, bedre tilpasset tiden eksisterende bolig er oppført. Dette vil berike det historiske miljøet og bidra til at bygningsmassen i Vestergate fortsatt fremstår som godt bevart. For denne eiendommen vil fornyelsen tilsi at en har en god og varig bygningsmasse i mange år fremover.

Vi har foreløpig ikke endret ansvarlig søker rollen da dette kun er en dispensasjonssøknad.

Det omsøkte tiltaket innebærer følgende fordeler:

- Gjenbraker noe innvendige overflater som gulv og panel i ett eller flere rom avhengig av tilstanden.
- Opprettholde volumene som er mest synlige mot det offentlige rom.
- Oppføre en grunnmur som har kalket overflate i stedet for den kunstige «blokkpussen» som er der nå.
- Sette inn empirevinduer (6 ruters – to fags).
- Bruke tidstypisk kledning. Eventuelt gjenbrake gammel kledning som måtte være tilgjengelig fra andre prosjekter.
- Bruke tidsriktig detaljering, gesimser, dør og vindusomramming.
- Gjenbrake gamle takstein. (Tegl, enkelkrom)

Myndighetenes mulighet for å sette krav og vilkår

I en byggesak, der det skal søkes dispensasjon, kan myndighetene sette krav og vilkår. Dette kan for eksempel da være til detaljerte fasadetegninger, detaljtegninger av gesimser og andre bygningsdeler, tegning av vindusomramming, Detaljerte beskrivelser av materialbruk og valg, håndverksmessig utførelse mm. Altså som beskrevet i avsnittet over.

I denne planen er det ytterligere beskrevet i planens bestemmelse pkt 3.7.

3.7 TILPASSING:

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

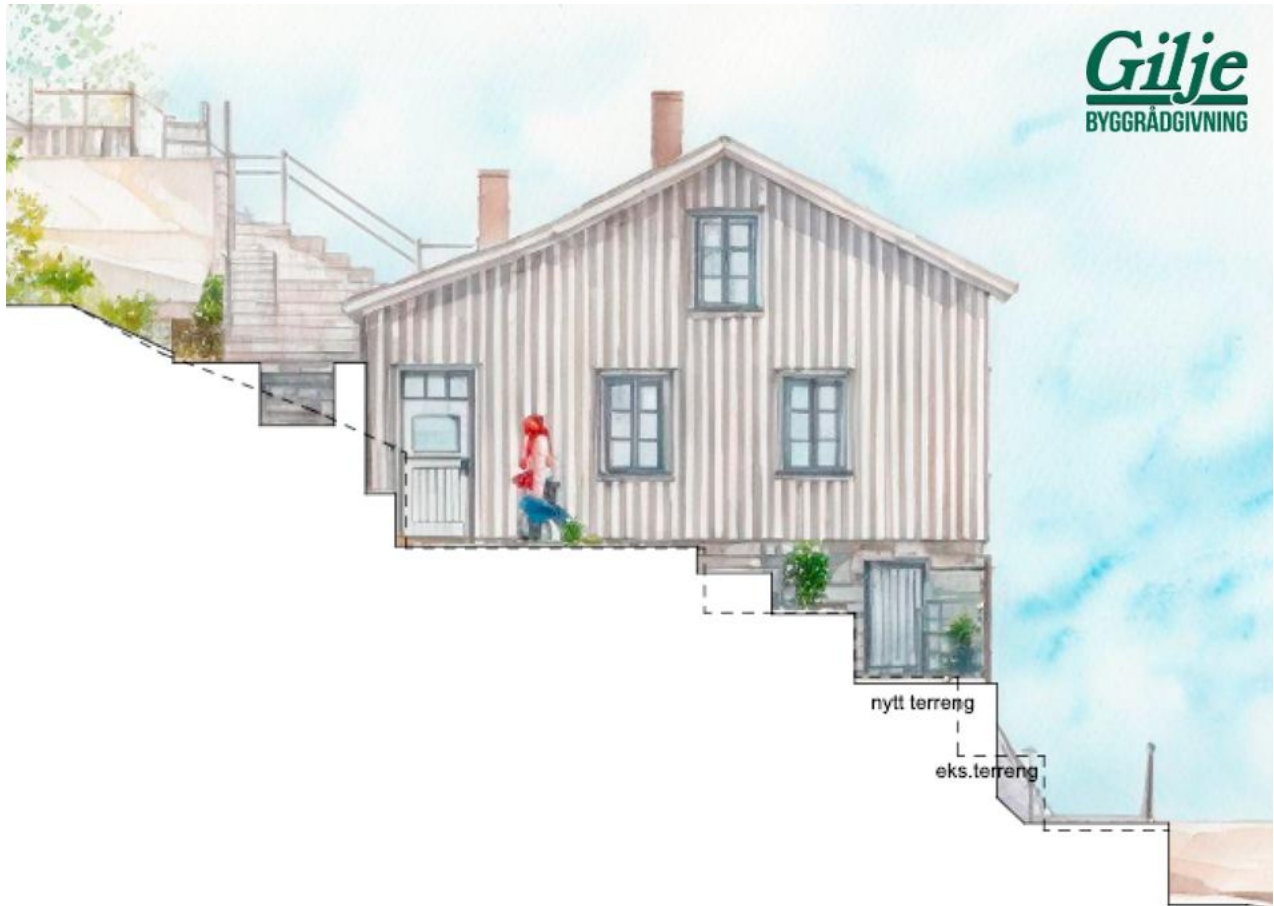
I denne sammenheng vil vi også påpeke at vi gjerne tar råd og innspill både fra fylkeskommunen og kommunen. Vi har tro på at det i sum kan gi et enda bedre produkt. Både for byen og for beboere.

Under følger bilder fra de eksisterende bygningene og tegninger av omsøkt løsning





Disse taksteina er av betong, ikke tegl og de er ikke særlig gamle, selv om noen allerede er knekt. Videre er det satt inn en 80 talls balkongdør, puss på murer antatt fra -60 tallet. Pill råttent. Dette kan bli bedre og mer tidsriktig det opprinnelige. Se skisse under:



Dette bygget her med «svenskekleddning» Er det dette vi vil Grimstad skal gjenkjennes av?



Er det ikke bedre med dette:



På avstand fra denne vinkelen ser det kanskje ikke så galent ut. Men studerer man nærmere ser man alle de tidsriktige detaljene som er endret.



Luffoto fra -50 tallet.



Bryen Mørholt 1956

Her sto Ibsenhus 1 til 1956 da det ble revet og lagt ned hermetisk.
Huset til høyre er bakersmester Sam Berg's.

Denne tegningen viser hvordan boligen tidligere kan ha sett ut, om ikke eksakt. Så har den bidratt til vårt forsøk på å få det mer historisk korrekt enn det nå er.



Dette utsprengte fjellet er heller ikke det vakreste å ha rett ut i gata. Grunnmuren på huset fra en gang etter midten av forrige århundre er ikke noe bevaringsverdig akkurat.



De klarte å gjøre det ganske så fint på slutten av 1800 tallet. Det har nok dessverre blitt betraktelig forverret fra siste halvdel av 1900 tallet. Men vi må da klare å gjøre det enda litt finere nå rundt 150 år etterpå?

Ordføreren i Grimstad sier vi skal si ja når vi kan, men nei når vi må. Her åpner planen for at dere kan si ja. Det er kommunen som er kulturminnemyndighet, og dette kommer til å bli fint.

Ikke krav om dispensasjon, kan godkjennes av bygningsrådet

Planen inneholder en rekke bestemmelser, hvor endringer tillates gjort av bygningsrådet. Altså ikke krav om dispensasjon.

3.6 UNNTAK:

Søknad om unntak fra noen av reguleringsbestemmelsene skal være skriftlig og begrunnet.

Under følger en opplisting hvor vi ber administrasjonen/ teknisk utvalg (bygningsrådet) gi tillatelse som omsøkt. Bestemmelsene gjengitt med blå skrift søkers eventuelle kommentarer med grønn skrift.

4.9.3 Grad av utnytting: tomteutnyttelse:

Eksisterende grad av tomteutnyttelse, (skal opprettholdes med de fortetninger som Bygningsrådet godkjenner).

Når spesielle forhold foreligger, f.eks. ved uvanlige tomtestørrelser, kan Bygningsrådet gjøre vedtak om annen grad av utnytting, for å oppnå et bygningsmiljø som samsvarer med reguleringsplanens intensjoner.

4.9.5 RIVING: Riving er ikke tillatt. Dersom Bygningsrådet gjør unntak fra dette forbud, kan Rådet kreve oppført ny bygning som i volum, dimensjonering og karakter harmonerer med bygningsmiljøet for øvrig. Viser til avsnittene «historikk», «bakgrunn for ny søknad» og «kommentarene til forhåndsuttalelsen fra kulturminneavdelingen» hvor vi tydelig beskriver hvordan det omsøkte tiltaket i mye større grad vil harmonisere med bygningsmiljøet enn det som nå står der.

Dispensasjon:

Viktig å legge til grunn planens bestemmelse *3.0 Målsetting nr. 1. Å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet.*

Jfr pbl §19-1 søkes det dispensasjon for tidligere nevnte tiltak fra:

- Reguleringsplanens pkt 3.9 Bebyggelsesplan.
- Pbl § 1-8 byggeforbud i strandsonen. En mindre del av tiltaket er plassert nærmere sjøen enn 100 meter.
- TEK17. Romhøyde
- Pbl § 29-4 avstand til nabogrense

PBL § 19,2 andre ledd, første punktum. Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Plankrav

Hovedhensynet bak plankrav er hensynet til at eiendommen skal vurderes i en større sammenheng. Denne planen inneholder store deler av Grimstad sentrum og reguleringen er gjennomført etter at det aller meste av bebyggelse og anlegg er oppført. Dvs at det er svært utfordrende og kostbart å gjennomføre en samlet bebyggelses plan. Kommunen selv har heller ikke funnet anledning til dette arbeidet.

Konsekvensene av tiltaket har mange åpenbare fordeler som det lett kan tas stilling til uten å bruke plan som verktøy. Vil ikke på noen måte ødelegge for å gjennomføre en fremtidig bebyggelsesplan, snarere tvert imot.

PBL § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag

Hensynet med § 1-8 i PBL, er at i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

- + En helhetlig vurdering av tiltakene tilsier at tiltaket vil gi en stor forbedring for kulturmiljøet, og også natur, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Tek 17

Forskrift om tekniske krav til byggverk trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

- + Eksisterende bolig innehar en rekke feil og mangler som gjør at den ikke tilfredsstillers dagens krav til egenskaper. Noen av disse går i tillegg utover sikkerhet. Krav til romhøyde er oppgitt til 2,4 meter. Vi søker om et avvik på 10 cm. Det vil i liten grad ha betydning for boligens egenskaper. Bakgrunnen for reduksjonen er for i størst mulig grad unngå å øke mønehøyden og i størst mulig grad beholde bygningens arkitektoniske uttrykk.

Pbl § 29-4 avstand til nabogrense (gjelder mot gnr. 200, bnr. 1084)

Formålet med § 29-4 i plan- og bygningsloven er å sikre tilfredsstillende avstand mellom byggverk for å ivareta brannsikkerhet, lysforhold, og estetikk, samt redusere ulemper for naboer.

- + Eksisterende bygg står ca 4,0 meter fra felles grense. Ny plassering ca 2,0 m fra felles grense. Brannsikkerhet vil bli ivaretatt i nybygg (antagelig bedre enn situasjon i dag), vil i liten grad endre på lysforhold, estetikk blir vesentlig bedre. Nabo har selv skjernet seg mot denne eiendommen med både bebyggelse (mindre enn 1,0 meter fra grense) og gjerde.

Denne vurderingen viser at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

PBL § 19-2, andre ledd, andre punktum. Begrunnelser for dispensasjonen, avveining av fordeler og ulemper:

Vi legger til grunn hele innholdet i søknaden for vår vurdering, men gjengir en kortfattet vurdering av fordeler og ulemper her.

Nærmere Arresten kommer man knapt. Sannsynligheten for at kommunen får leid ut flere langtidsplasser ved å tillate noe anses svært høy. I tillegg blir det bedre grunnlag for kollektivtransport. Mest sannsynlig begge deler.

I tillegg skaper fortetting med flere beboere selvfølgelig mange flere fordeler. Mer handel i sentrum. Bedre støtte til kirke og kulturliv. Lys i vinduene. Bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Mindre press på landbruk og grøntarealer.

Eksisterende bygning har ingen verdi slik den fremstår i dag. Alle eksisterende ytre bygningsdeler er erstattet av ikke tidsriktige materialer og de imiterer heller ikke riktig tidsepoke. Bygningen består heller ikke av tømmervegger, kun reisverk og forfallet er kommet svært langt. Skulle man hypotetisk restaurert, ville det bli nye innvendige overflater. Det hadde kun vært fraksjoner av opprinnelig bygg igjen. Det meste av bæring måtte også vært skiftet, isolasjon osv. Altså et unødvendig ressursbruk som ikke vil gi de effektene som er ønskelige.

Planens målsetting for området er å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet. Tiltaket gir en klar forbedring for alle disse verdiene.

Planen gir også anledning til å stille krav om utvendig materialbruk (også takteking), detaljering og fargesetting. Dvs at en i mye større grad kan sikre dette i en tillatelse som omsøkt, enn at det gjennomføres med restaurering som ikke er søknadspliktig. Eksisterende bygning er et svært godt eksempel på hvordan det blir når myndighetene ikke har hjemmel til å sette krav.

Brannsikkerhet vil bli bedre ivaretatt og en klarer å bidra til en målsetting om fortetting uten at det får negative konsekvenser for miljøet i området.

Vi har ikke funnet spesielle ulemper, men store fordeler ved gjennomføring. En avveining viser at fordelene er klart større enn ulempene, noe som gir anledning til å gi dispensasjon.

Sammendrag

Eiendommen og bygningene har vært gjennom tidligere forslag til utnytting, utforming, riving, befarung og uttalelser fra kulturminnemyndighet. Dette er lagt til grunn for nye vurderinger, samt at nye tanker og ideer ytterligere har bidratt til at det omsøkte tiltaket har gjennomgått et enda bedre grundig forarbeid.

På nylig foredrag om vekst i Grimstad ble det fra Ordfører og andre foredragsholdere uttalt at en kanskje må vurdere høyere bygninger og/eller større tomteutnyttelse for å oppnå regjeringens målsetting om flere boliger i sentrum. I Grimstad som mesteparten av sentrum er en stor vernesone blir det da et valg man må ta om man kan få inn noe mer boliger uten at preget ødelegges.

Sentrale og lokale krav/ ønsker om fortetting blir hensyntatt, samtidig som en forbedrer/ tilpasser bygningene bedre til miljøet. For tiltakshaver har det nye forslaget redusert ønske om utnyttingsgrad og også ulike bruksområder med de konsekvenser det medfører. Det er har også vært en svært kostnadsnivende prosess. Men likevel er han innstilt på å gjennomføre dette. Bygningene er relativt synlige fra Storgata og fremstår ikke så bra i dag. Håper bestemmende myndigheter forstår alt dette og skynder seg å gi tillatelse slik at denne forskjøningen kan gjennomføres fortest mulig.

Mer inngående bakgrunnsvurderinger, samt grunnlag for regler og dispensasjon

Originalitet og tilstand eksisterende bolig

Innvendig:

Netto romhøyde i hovedetasje er under 2 meter.

På loftet er det skråtak. På høyeste punkt i midten er det 2,2 meter.

Vinduene er ikke godkjente/ trygge som rømningsveier.

Trappen ned er ikke godkjent som rømningsvei. (For smal og for bratt)

Tilstanden er svært dårlig inne. Gulv, etasjeskillere og tak er i ferd med å falle sammen. Det er noe overflater som gulvbord og panel som kan være mulig å gjenbruke i et rom senere.

Konstruksjon:

Gulv, etasjeskillere og tak har synlige skader i bærende konstruksjoner og det er svikt i bjelkelag. Det er ikke tegn til tømmervegger. Veggene er tynne, det er lite eller ingen isolasjon og de er svært lite vindtette.

Utvendig:

Grunnmur er påført en pusstype som skal likne en slags blokkmur, ikke original.

Kledning og vindusomramming er ca 20 år gamle (litt forskjellig).

Noen av vinduene er utformet som senempire, noen enda nyere stil. De er koblet (Altså ikke enkelt glass som det helt sikkert var originalt). Disse er nyere enn 1956.

Takstein er ca 10 år gamle.

Vindskier etc er kraftig råteskadet.

Bolig er registrert i «Sefrak» registeret, men ikke fredet eller på annen måte innehar begrensninger etter kulturminneloven.

Mulige Scenarier

1. - restaurere

Tiltakshaver har et sterkt ønske om å bevare preget, men gjennom å rive, ikke restaurere.

Dersom han ikke får det, kan det være aktuelt å selge. Tilstanden etter vår vurdering er svært dårlig. Vi kan med stor trygghet si at det er ikke økonomisk forsvarlig å restaurere. Men om man ikke har økonomiske begrensninger er det klart at nærmest hva som helst omtrent lar seg på en eller annen måte restaurere (selv om det i praksis innebærer å bytte ut det aller meste bit for bit). Man kan spørre seg om hva man oppnår med det. Bare i gata vrimler det av eksempler på vellykket restaurering og restaureringer der det originale preget er ødelagt.

Hvis noen andre kjøper boligen og restaurerer, hvilken kontroll har egentlig myndighetene på hva resultatet da blir?

2. – ingenting. Videre forfall

Til nå har forfallet gått over mange tiår. Vår vurdering er at nå når det står tomt, alt er frakoblet og vannlekkasjer er kommet godt i gang, vil dette forfallet eskalere ganske raskt og kraftig. Skjer først dette er det vel ikke uvanlig at det åpnes for større fortettingsprosjekter. Vi presiserer at dette ikke skal oppfattes som en trussel. Det er ikke noe forslagsstiller ønsker. Men salg kan jo aldri utelukkes og man vet ikke hva andre kan komme til å gjøre. Nåværende grunneier ønsker at myndighetene og han skal finne frem til et felles fornuftig forslag, så man unngår nettopp dette.

3 - Tidligere utarbeidede tegninger

Dette alternativet er forlatt. Man ønsker å komme myndigheter og naboer i møte med et mer tilpasset og redusert prosjekt.

4 – Rive/gjenoppbygge noe mer originalt. Redusert utbygging av eiendommen som angitt på tegninger.

Dette er etter vår mening også krevende økonomisk for å få til. Men eiendommen har vært i tiltakshavers familie helt siden den ble opprettet, så han har lyst til å prøve å få dette til.

Forhåndsuttalelse fra kulturminnevern datert 13.11.2020, saknr. 20/26473-3 er gjengitt med blå skrift i kursiv, våre kommentarer med grønn skrift.

Vurdering

På befaring kunne kulturminnevernavdelingen se at huset bærer preg av manglende vedlikehold de siste årene. Det ble imidlertid ikke vurdert til å være i en så redusert forfatning at det kan vurderes som et rivningsobjekt. Det må gjøres en del utbedringer innvendig i forhold til overflater, men konstruksjonsmessig fremstår det som i grei stand. Kulturminnevernavdelingen vurderer det altså som fullt mulig å istandsette boligen.

Mulig, men vil på en rekke områder være en dårlig løsning og ikke i tråd med målsettingen oppgitt i reguleringsplanen. Se for øvrig detaljert beskrivelse av dette flere steder i søknaden.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Grimstad sentrum, hvor formålet med planen først og fremst er å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet.

Grimstad sentrum er videre regnet som et av Riksantikvarens NB!-områder. NB!-registeret er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse, hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Innenfor sentrumsområdet i Grimstad er det bevart et rikt område med trehus fra 17- og 1800-tallet. Det organisk formede og selvgrodde gatenettet, med smale, krokete gater og småhusbebyggelse i tre, er karakteristisk for byen. Sentrumsområdet fremstår som en helhet, noe som forsterker opplevelsen av det kulturhistoriske området. Med et sterkt utbyggingspress innenfor sentrumsområdet, står imidlertid Grimstad i fare for å miste mange av sine kulturhistoriske verdier.

Slik vi oppfatter NB!-registeret og beskrivelsen for Grimstad, er byens bebyggelse delt i to kategorier: Sentrumsbebyggelsen og den åpne boligbebyggelsen rundt sentrum. Det som er gjengitt i uttalelsen over omhandler sentrumsbebyggelsen, mens den omsøkte eiendommen faller innunder den «åpne boligbebyggelsen rundt sentrum» og derfor er ikke innholdet i avsnittet relevant for denne søknaden. I registeret er området for sentrumsbebyggelsen helfarget, mens den åpne boligbebyggelsen er vist sorte prikker på eiendommene.

Hentet fra NB! Registeret for den åpne boligbebyggelsen rundt sentrum. *Vestres gate (øst for Nygaten) har forholdsvis tett boligbebyggelse. Bebyggelsen har høy kvalitet, både bygningene hver for seg og som samlet arkitekturmiljø. Den bratte og svakt krumme gateprofilen gir liv til gatebildet og understreker miljøkvalitetene i boligområdet.*

Eiendommen ligger i Vestregate som i all hovedsak ligger syd for Nygaten, men en må kanskje anta at det er en feilstavelse og feil henvisning til plassering og at den samme gate det er henvist til i registeret. Når det gjelder beskrivelsen av kvalitet oppfatter vi det gjelder den generelle arkitektoniske kvaliteten og ikke bygningenes tilstand og arkitektonisk utseende.

Kulturminnevernavdelingen vurderer rivning av eksisterende bolig til å være i strid med reguleringsplanens pkt. 4.9.5, riving er ikke tillatt.

Videre i den nevnte bestemmelsen er det beskrevet følgende: *Dersom Bygningsrådet gjør unntak fra dette forbud, kan Rådet kreve oppført ny bygning som i volum, dimensjonering og karakter harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig.* Altså kan bygningsrådet gi unntak fra bestemmelsen. Vurderingene som er lagt til grunn for utforming av det omsøkte tiltaket harmonerer bedre med bygningsmiljøet for øvrig og er altså innenfor det rådet kan kreve for å gi unntak.

Vestregate er preget av forholdsvis tett boligbebyggelse og er en av de best bevarte gateløpene innenfor sentrumsområdet. Bebyggelsen er av høy kvalitet, både bygningene hver for seg og som et samlet arkitekturmiljø. Den bratte og svakt krumme gateprofilen gir liv til gatebildet og

understreker de miljøkvalitetene som man finner innenfor dette boligområdet. Viser til vår beskrivelse av dette over og at hensynene i dette området ikke må håndheves like strengt som i sentrumsområdene.

Når man vurderer rivning innenfor et område som dette, kan man derfor ikke bare se på enkeltobjektet alene. Man må også se det i sammenheng med det omkringliggende miljøet og hvilke konsekvenser en rivning vil få for et kulturmiljø av nasjonal interesse. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet av Reimanngården, hvor Henrik Ibsen bodde og jobbet i perioden fra 1844-47. Vestregate 3 er en integrert del av bygningsmiljøet som gir apoteket rettmessig historisk miljø. Kulturminnevern avdelingen vurderer derfor at rivning innenfor dette området vil få svært negative konsekvenser for det helhetlige miljøet man finner her. Den omsøkte boligen var ikke bygget på den tiden Henrik Ibsen jobbet i Reimanngården eller befant seg i Grimstad. Dagens plassering av Reimanngården er heller ikke den plassering bygningen hadde når Ibsen arbeidet der. Det oppleves derfor feil å legge til grunn denne historikken for å hindre å rive boligen. Når det er sagt synes vi det er bra å ta vare på den omkringliggende arkitekturen og det miljøet en ser i bygningsmassen. Men vår vurdering er at det kan gjøres enda bedre ved å rive bygningen og oppføre ny som omsøkt.

Planering av tomten ned til gatenivå frarådes sterkt og vil være i strid med reguleringsplanens pkt. 4.9.16 UTEANLEGG: Eldre terrassemur og brygger, eldre gjerder, trappeløp, gatebelegg og utebelysning, skilter (bortsett fra trafikkskilt), skal bevares eller tilbakeføres til tidligere, tradisjonell material- og formbruk, pkt. 4.9.17 EKSISTERENDE TRÆR: Eksisterende trær må ikke fjernes og pkt. 4.9.18 GRUNNFJELL I DAGEN: Naturformet grunnfjell i dagen skal ikke fjernes eller tildekket.

I den utformingen som omsøkes nå har en hensyntatt dette i mye større grad. Ny underetasje senkes ikke helt ned til gatenivå. Videre vil fasaden ev nederste etasje bestå av naturstein likt den forstøtningsmuren som er plassert der i dag. Eksisterende terrassemur er/ blir påvirket av røtter fra kirsebærtre over. Ny mur vil ivareta sikkerheten. Fjell i dagen ut mot gaten er nok i stor grad bearbeidet og ny fasade med mur vil da fremstå bedre.

Kulturminnevern avdelingen anbefaler eier på det sterkeste å sette i stand eksisterende bolig. Ved å istandsette vil man ivareta en bygning som representerer en del av områdets historie og samtidig bevare noe av det opprinnelige uttrykket som gateløpet har. Eiendommen ligger fint og usjenert til, og er medvirkende til det miljøet og de omgivelsene som den befinner seg i. Ved å istandsette eksisterende bygningskropp tar man samtidig hensyn til miljø ved at man gjenbraker det eksisterende fremfor å rive og bygge nytt. Forskning utført av NIKU (Norsk institutt for kulturminneforskning), viser at det vil ta over 50 år før lavere utslipp fra energibruk veier opp for klimagassutslipp i forbindelse med utbygging. Ved gjenbruk av norske trehus en reduksjon i klimagassutslipp på hele 59 prosent sammenlignet med riving og bygging av nytt. Dette gjelder hele livsløpet. For denne bygningen er forfallet kommet så langt at utregningene det vises til ikke samsvarer med den faktiske situasjonen her.

Dersom man velger å bevare den eldre og verneverdig bygningen har man også mulighet til å søke om midler for få dekket deler av istandsettingen. Vi anbefaler eier å se på mulighetene for å søke tilskudd for å få sikret konstruksjon og tak, samt skiftet kledning og restaurert vinduer. Dersom disse elementene er på plass, vil man ha bedre forutsetning for å tilpasse bygningen til dagens bruk. Å ta i bruk en eldre bygning vurderes som den beste formen for bevaring, og vi oppfordrer sterkt til å ivareta og bruke de eldre bygningene. Kulturminnevern avdelingen har imidlertid forståelse for at størrelsen på boligen kan være utfordrende. Vi tilrår derfor å utarbeide et forslag til tilbygg som kan legge til rette for dagens behov, som eksempelvis modernisering av kjøkken og bad. Et tilbygg må underordnes og tilpasses hovedformen til det eksisterende, og samtidig ta hensyn til det historiske miljøet eiendommen ligger i. Vi tilrår å bevare uthus om mulig, men vil ikke motsette oss rivning dersom det blir nødvendig for å innpasse et tilbygg. Dersom uthus rives, anbefaler vi å ta vare på brukbare bygningsdeler og gjenbruke disse, eller gi dem til en materialbank.

Fylkeskommunens kulturminnevernavdeling og bygningsvernssentre vil videre være behjelpelig med råd og veiledning i forbindelse med istandsetting, og utarbeiding av søknad om tilskudd til dette dersom det er ønskelig. Vi bifaller alt det gode arbeidet som gjøres med kursing og råd og veiledning. Men det er mye bedre å bruke disse ressursene på bygninger som har større verdi som restaureringsprosjekt og hvor en også i mye større grad kan ivareta det tidligere nevnte klimagassutslippet.

Konklusjon

Kulturminnevernavdelingen vurderer huset til ikke å være et rivningsobjekt. Med det historiske og godt bevarte miljøet som preger Vestregate, tilrår vi å istandsette eksisterende bolighus og søke om tilskudd til dette. Kulturminnevernavdelingen ønsker å være behjelpelig med råd og veiledning til istandsetting, samt utarbeiding av søknad om tilskudd til dette. Videre tilrår vi å se på mulighetene utvidelse ved å bygge til, slik at man kan legge til rette for dagens behov i et nytt tilbygg.

Som beskrevet innledningsvis er vi av en helt klar oppfatning at huset er i svært dårlig forfatning og hvis en i tillegg også tar hensyn til sikkerhet ved rømning og ikke minst hvordan ny utforming på en enda bedre måte ivaretar de forhold som ønskes ivaretatt er riving det beste alternativet. På den måten kan en bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet og innfri målsettingen som er lagt til grunn for gjeldende plan.

Følgende bestemmelser er vurdert til ikke å kreve dispensasjon.

4.9.4. Oppmåling og registrering:

Før Bygningsrådet godkjenner endring ved noen bygning innenfor et bevaringsområde, skal bygningen og evt. også de nærmeste omgivelser oppmåles og alle historiske interessante forhold registreres i samråd med antikvarisk myndighet. Mye av bygningsmassen og terrenget er allerede oppmålt. Det forventes at endelig fastsetting av nødvendige mål gjøres i samråd med kulturminneavdelingen forut for IG søknad.

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. Tiltaket vil i større grad være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og således i tråd med bestemmelsen.

4.9.11 NYBYGG M.V.:

Ved nybygg, tilbygg eller andre endringer i bebyggelsen, skal bevaringsområdets arkitektoniske karakter søkes bevart, ikke bare ved imitering av gamle uttrykksformer, men ved uttrykksformer av vår egen tid, som ved helhetlig form er tilpasningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen. Det omsøkte tiltaket vil i større grad hensynta dette enn eksisterende bygning.

4.9.13 PARKERINGSDEKNING:

Parkeringsdekning skal sikres i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig. Ikke krav til bilparkering i sone A. kun sykkel (1,5 pr. enhet).

4.9.15 EKSISTERENDE BYGGELINJER, GATELIV, SMAU M.V.:

Eksisterende gateforløp, smau og hevdede snarveier, skal opprettholdes, likeledes byggelinjer og forskyvninger i disse mot gate. Byggelinje for nybygg skal opprettholde områdets særpreg. Plankartet viser bare områdenes hovedavgrensninger og enkelte byggelinjer. Eksisterende gangadkomst til eiendommen og bakenforliggende eiendom blir ikke forskjøvet som følge av tiltaket. Men det gjøres noen mindre forbedringer i stigning og plassering av repos.

4.9.17 EKSISTERENDE TRÆR: Eksisterende trær må ikke fjernes. Det er lokalisert kun 2 trær på eiendommen som har en viss form for størrelse.

Kirsebærtré plassert helt i ytterhjørne av uteområde (inntil mur mot vei). Treets plassering like over gateplan og nærhet til nabobygning, samt påvirkning mot mur tilsier at dette må fjernes uavhengig av tiltaket.

Lønn er plassert i tomtegrensen mot kommunal vei. Eksisterende VA ledninger føres til grunnen i en kanal like inntil treet og antas å være tilkoblet kommunale ledninger like ute i

gata. Det er nærliggende å tro at røtter kan være skadelige for både vei og VA ledninger og det anbefales derfor at treet fjernes. Det kan legges inn vilkår om at disse 2 trærne erstattes av nye bedre plassert i ny tillatelse.

4.9.18 GRUNNFJELL I DAGEN:

Naturformet grunnfjell i dagen skal ikke fjernes eller tildekkes. Tiltaket innebærer fjerning av fjell. Men ikke naturformet fjell i dagen. Fjell langs kommunal vei bærer preg av å være sprengt i. Nye murer i naturstein vil gi en mye bedre fasade mot veien.

Natur

Følgende er undersøkt og ikke funnet i umiddelbar nærhet:

- Kulturminner
- Naturvernområder
- Naturtyper
- Verdifulle kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap
- Rødlistede arter.

Tiltakets virkning på naturen. Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Etter undersøkelser i tilgjengelige kartdata og etter samtale med tiltakshaver er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter eller annet viktig naturgrunnlag i området som i urimelig grad kan påvirkes av tiltaket. Omkringliggende natur er av en slik karakter at det ikke er grunn til tro at det finnes sårbare naturtyper som ikke er registrert og som vil kunne bli skadelidende som følge av gjennomføring av tiltaket. En finner at kartleggingen som er gjennomført er foretatt på et tilfredsstillende detaljnivå for å registrere og ivareta verdifulle naturtyper og/eller arter i området, og at det følgelig ikke er behov for ytterligere kartlegginger. Det er heller ikke kjent at det foreligger erfaringsbasert kunnskap som tilsier at naturmiljøet vil bli skadelidende i urimelig stor grad som følge av tiltaket. Tiltakets art og plassering støtter vurderingen

På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener vi å ha tilfredsstillt kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jfr NML § 8. Det er heller ikke grunn til å vise ytterligere til "føre-var-prinsippet", jfr § NML 9 i denne saken, da det ikke kan vises til sårbare forekomster som kan bli skadelidende.

Tiltakene påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av §§ 9 til 12.

Toleransegrenser for plassering:

Erfaringsmessig viser det seg ofte at det kartgrunnlaget vi er tilbudt gjennom kommunens kartløsning er forholdsvis "grovmasket." Noen meters unøyaktighet er ikke uvanlig. Dette er kun en søknad om dispensasjon og detaljprosjektering er naturlig nok ikke utført. Vi ber der for om at det legges til grunn en margin på +/- 2,0m for dispensasjonsvurderingen. Og at behov for marginer vurderes på nytt ved eventuell ramme- igangsettingstillatelse.

Sulfid

Kartoppslag viser risiko for at fjellet på eiendommen kan inneholde syredannende gneis. Siden det kun søkes dispensasjon er det på nåværende tidspunkt ikke gjort detaljprosjektering rundt mengder fjell som skal fjernes, heller ikke gjort prøvetakinger og analyser. Tiltaket ligger kun noen 10 talls meter fra parkeringshuset «Arresten» hvor det er sprengt ut store mengder fjell. Det som eventuelt skal fjernes i dette tiltaket vil være en brøkdel av det som er utført i parkeringshuset og vi vurderer det slik at det er løsbart og undersøkes nærmere forut for søknad om ramme- eller igangsettingssøknad. Det kan stilles vilkår om at dette blir gjort.

Nabovarsling. Vi har varslet naboer og gjenboere etter vedlagt liste. Tiltaket er vurdert til å ikke å berøre øvrige naboer og gjenboeres interesser i slik grad at de behøver å varsles.

Jfr. pbl § 21-3, annet ledd, første setning. *Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Det må gjerne stilles vilkår om at eventuelle panthavere varsles ved søknad om ramme -eller igangsettingssøknad.*

Vi har i utgangspunktet mottatt 4 stk merknader innen frist som hadde et negativt preg. Etter litt korrespondanse og oversendelse av tilleggsopplysninger står vi igjen med 2 stk merknader. 6 naboer har da samtykket til tiltaket og flere har kommentert at dette ser bra ut (også en av de som har merknad).

Merknader

Den korte versjonen er som følger:

Eier av Storgaten 9/ Vestergate 2, gnr. 200, bnr. 1282 og 1497.

Har en rekke betenkeligheter til hvordan tiltaket skal gjennomføres og støy og ulemper i anleggsperioden. Men kan ikke se at tilbakemeldingen inneholder merknader til bygningene. Når det gjelder gjennomføring av tiltaket vil det nødvendigvis inneholde noe ulemper ved at det i perioder vil medføre støy mm. Men det er ikke noe som tyder på at det ikke kan gjennomføres på en måte som er innenfor «tåleverdier» og normalt for slike arbeider. Det vil også være mulig å gjennomføre de mest støykrevende arbeidene utenfor de tidsrom hvor det foregår uteservering og lignende.

Anne Tobiassen, Vesterled 27, 4876 Grimstad. Gnr. 200, bnr. 1084

Opplyser at tegningene viser nye boliger som passer godt inn i sentrumsbebyggelsen og gir inntrykk av et koselig småbymiljø, med god plass til grøntområder og luft mellom bebyggelsen. Men ønsker større avstand fra omsøkt bygg til felles grense. Blant annet pga fare for skader på egen eiendom som følge av sprengning, brannsmitte og for å bevare rom og grønne arealer. Tiltakshaver vil ivareta gjeldende brannkrav og spesielt for de deler av bygningene som oppføres nærmere eiendomsgrense enn 4,0 meter. Selv om det planlegges å bygge med en avstand på 2,0 meter til felles grense, må en kunne anta at denne brannsikringen da vil bli en forbedring. Når det gjelder ønske om rom og grønne arealer synes tiltaket å ha ballansert dette på en god måte. Ser en på omkringliggende eiendommer er alle disse bebygget nærmere eiendomsgrensene enn 4,0 meter. Faktisk er de aller fleste bebygget helt inn til grensen eller under 1,0 meter fra grense. Dette gjelder faktisk også 3 av 4 egne bygninger til naboen (helt normalt i bystrøk). Den omsøkte plasseringen (det nærmeste punktet er 1,9m) har da i større grad hensyntatt naboens ønsker enn det som er normalt i området.

Sammendrag merknader

Vi kan ikke se at innholdet i merknadene berører naboene interesser i slik grad at det er noen grunn til ikke å tillate som omsøkt. Brannkrav bli ivaretatt og fjerning av nødvendig fjell kan gjøres på ulike andre måter om sprengning vurderes til ikke å være forsvarlig.

Det er krevende å gi en god oversikt over hele nabovarslingen, men vi har prøvd å gjøre det oversiktlig ved å dele opp i følgende vedlegg.

07 Nabomerknader m. søkers kommentar, gjengir hovedinnholdet.

08 Vestergate 3, ettersendte tegninger til naboer som har bedt om mer opplysninger.

09 Komplette oversendelse av samtykke, merknader og korrespondanse.

Avstand til felles grense

Eiere av gnr. 200, bnr. 1278 og 1496 har avgitt samtykke til plassering.

Mot gnr. 200, bnr. 1500 er avstanden til en bod 1,2m. Kan godkjennes uten dispensasjon og samtykke i tråd med pbl § 29-4.

Mot gnr. 200, bnr. 1084 gir planlagt plassering en minste avstand på 1,9m. Nabo har ikke ønsket å samtykke til dette og formidlet at de vil overlate til kommunen å ta stilling til blant annet dette. Vi har derfor søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4. Naboer er varslet om at det gjøres og i e-post bekreftet at det er mottatt.

Mot gateløpet (gnr. 204, bnr. 1) er plassering av «hovedboligen» som før. Mens bygningen som er plassert syd på eiendommen er utvidet nærmere grense. Bygges på eksisterende forstøtningsmur og vil ikke ha betydning for gateløpet under. Det er ikke innhentet avstandserklæring og forutsetter at det stilles vilkår om at det er på plass ved søknad om tiltaket.

Pbl § 19-2, tredje ledd, vurdering i forhold til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

- **Helse.** En dispensasjon vil ikke føre til noen negative konsekvenser for helse. Tiltaket som helhet vil ha helsemessige fordeler for beboere av eiendommen.
- **Miljø.** En stor forbedring.
- **Sikkerhet/ tilgjengelighet.** Forbedring ved brannsikring, litt bedre tilgjengelighet og stor forbedring for rømning.

Ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1. *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Søknaden og dispensasjonsvurderingen viser at tiltaket er tilpasset formålsbestemmelsen. En har hensyntatt den enkelte(eier) ved å tilpasse tiltakene til nåværende behov. Hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner ved å gjøre forbedringer i tråd med dispensasjonsbehandlingen (pbl § 19-2). Dette fremmer en bærekraftig utvikling og hensyntar miljø og landskap. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig i forhold til planvedtak. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt, og konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet og vurdert til å ha noen positive konsekvenser. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene er spesielt godt ivaretatt.

Vi har vurdert at hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) ikke blir tilsidesatt.

*Med vennlig hilsen
Esben Gilje*

*Gilje Byggrådgivning AS
924 25 096
esben@giljebyggrådgivning.no*