



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-24/00981-9
Saksbehandler Camilla Hessje

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	06.05.2025

200/431 - Binabbgaten 26 - Førstegangsbehandling - Rivning

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 4.9.5 for rivning av SEFRAK registrert bod.

Vedlegg

Vedlegg 5 Gammelt bilde mot Biodden

Vedlegg 7 Nytt bilde mot Biodden

Søknad om dispensasjon

Svar vedrørende feil i kulturminnefaglig uttalelse - Gnr-bnr 200-431 - Binabbgaten 26 - Grims 1945034_1_1 (1)

Kulturminnefaglig uttalelse - Gnr-bnr 200-431 - Binabbgaten 26 - Grimstad kommune 1901345_1_1

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Nabovarsel

Situasjonsplan/tegning

Vedlegg 4 Brevtakst_Binabbgaten_26_20.03.2025

Sammendrag

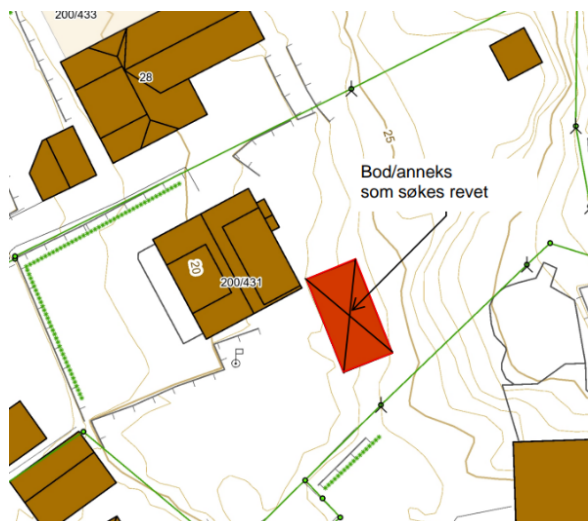
Tiltakshaver er Pernille Morken. Saken er søkt inn uten ansvarsrett, men Morten Birkedal ved Lindal Modul AS er oppført som kontaktperson.

Grimstad kommune har mottatt søknad om rivning av eksisterende SEFRAK-registrert bod. Bodene er registrert med gul trekant, mens boligen som ligger rett ved siden av har rød trekant markering. Bodene er antatt oppført mellom 1850 og 1900.

Søknaden

Grimstad kommune har mottatt søknad om rivning av SEFRAK registrert bod. Det fremgår av SEFRAK-kortet i arkivet at bygningen har et areal på ca. 25,2 m² BYA. Minste avstand til nabogrense vil være ca. 2,5 meter.

Saken har vært til høring hos Kulturminnevern hos Agder fylkeskommune ved to anledninger. I etterkant av den første uttalelsen foretok Fylkeskommunen en befaring, etter ønske fra tiltakshaver. Det ble så gitt en ny uttalelse, hvor det fremgår at Fylkeskommunen fortsatt opprettholder sin opprinnelige uttalelse om at de fraråder sterkt å gi tillatelse til rivning.



Tiltaket er i strid med § 4.9.5 i reguleringsplanen, hvor det fremgår at rivning ikke er tillatt. Det søkes i den forbindelse om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i § 8 til § 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Bygningsmyndigheten anser at tomten innehar et hovedhus som er SEFRAK registrert i 1845. Samt at selve boden er registrert med gul SEFRAK som indikerer byggeår mellom 1850 og 1900. Saken er forelagt uttalelse hos Kulturminnevern.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål, gjennom reguleringsplan for Grimstad Sentrum, planid 75, ikraftsatt 05.04.2005. Planområde B28. Vedtatt Endring 27.09.2022.

- Aktuelle bestemmelser:

4.9.5 Riving er ikke tillatt.

Tiltakshavers redegjørelse

Rivning av eksisterende bod/anneks

Det er et sterkt behov for å utvide eksisterende enebolig.

Det søkes dermed om rivning av uthus/anneks til bolig, for å bedre muligheten for en utvidelse av boligen.

Boden/annekset vanskeliggjør også muligheten for å drenere rundt eksisterende bolig, da det er jevnlig innsig av fuktighet i kjeller mot eksisterende anneks.

Det er også jevnlig store ansamlinger av vann inne, og foran bod/anneks

- **Uttalelse Nr. 1 fra Kulturminnevern hos Agder Fylkes kommune**

«Det søkes om rivning av eksisterende bod. I henhold til SEFRAK-registeret er byggeår ukjent, men registrert med gul trekant som indikerer byggeår mellom 1850 og 1900. Det opplyses å være synlig på flere fotografier av Grimstad i Fløistads samling. Hovedhuset på eiendommen er i henhold til SEFRAK-registeret oppført i 1845.

Reguleringsplanen har blant annet til hensikt å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter innenfor planområdet. Videre står det reguleringsbestemmelse § 4.9 Spesialområde: Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområde V1 – V52, pkt. 4.95 Riving: Riving er ikke tillatt.

Vurdering

Eldre uthus er en bygningstype som gradvis forsvinner mer og mer grunnet våre endrede behov og bruk. Dette gjør at vi mister biter av viktige kulturhistoriske spor som forteller noe om eldre levesett. Gjeldende bod er en enkel uthuskonstruksjon med pulttak. Ut fra fylkeskommunens kjennskap til området og eiendommen, fremstår bygningen som i god stand og anses ikke for å være et rivningsobjekt. Det foreligger ingen tilstandsrapport eller dokumentasjon på bygningen vedlagt søknaden. Dette mener vi bør ligge som en forutsetning ved alle søknader om rivning.

Ved å bevare boden vil man ivareta en del av historien til eiendommen og området som vurderes som en viktig del av det godt bevarte kulturmiljøet på Biødden. Dersom det er behov for istandsetting, har man også mulighet til å søke om tilskudd. Fylkeskommunen stiller gjerne til befarer for å drøfte alternative løsninger for ivaretagelse og bruk av bygningen. Vi kan også være behjelpelige med råd og istandsetting og veiledning med hensyn til søknader om tilskudd.

Konklusjon

Vi vurderer det omsøkte uthuset til å fremstå i god stand og er ikke å anse som et rivningsobjekt. Vi vurderer at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 4.9.5 og således kommer i konflikt med reguleringsformålet og de verdiene reguleringsplanen har til hensikt å ivareta. Vi fraråder sterkt at tiltaket godkjennes».

• **Uttalelse Nr. 2 fra Kulturminnevern hos Agder Fylkeskommune**

«Viser til deres henvendelse vedrørende ønske om revidert uttalelse. Som tidligere besvart, vurderte vi at det ikke forelå grunnlag til å endre vår uttalelse i etterkant av befaring. Vi kan heller ikke se at det foreligger feil i vår uttalelse som skal kreve en ny uttalelse.

I henhold til vår uttalelse datert 20.11.2024 skriver vi følgende: Det søkes om rivning av eksisterende bod. I henhold til SEFRAK-registeret er byggeår ukjent, men registrert med gul trekant som indikerer byggeår mellom 1850 og 1900. Det opplyses å være synlig på flere fotografier av Grimstad i Fløistads samling. Hovedhuset på eiendommen er i henhold til SEFRAK-registeret oppført i 1845.

Som kan leses av vår uttalelse, er det ikke indikert at boden er oppført i 1845, men at hovedhuset er opplyst å være det. Det kan ha blitt gitt feil opplysninger under SEFRAK registreringen med hensyn til byggeår, men det endrer imidlertid ikke det faktum at hovedhuset er oppført før 1900. Uthuset er registrert oppført mellom 1850-1900, og murer og deler av konstruksjon bekrefter at dette er en eldre bygning.

Vi har derfor grunn til å anta at bygget er av eldre dato. Videre viser dere til at utedo er opplyst fjernet og at dette ikke er lagt til grunn for vår saksbehandling. I henhold til SEFRAK-skjemaet er utedoen opplyst fjernet under ombygging på 1970-tallet. Bodene er imidlertid registrert som vedskjul og utedo. Slik vi leser opplysningene i SEFRAK-skjemaet, er dette snakk om fjerning av selve utedoen innvendig i forbindelse med ombygging, og ikke vedskjulet/boden i sin helhet. Som nevnt lenger opp, ble det observert under befaring at murer og deler av konstruksjonen av eldre dato. Bygget fremstår å være jevnt og godt vedlikeholdt. Deler er følgelig skiftet ut, slik man gjør når man vedlikeholder en bygning. Dette innebærer nytt tak, ny kledning m.m. Bygget i seg selv fremstår ikke som et rivningsobjekt.

Innledningsvis i uttalelsen viser vi til formålet med reguleringsplanen: å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter innenfor planområdet, samt reguleringsbestemmelse § 4.9 Spesialområde: Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområde V1 – V52, pkt. 4.95 Riving: Riving er ikke tillatt (vår understrekning).

I vår uttalelse viser vi videre til viktigheten av å bevare uthuskonstruksjonene, da disse er en utsatt bygningstype som også er en viktig del av kulturmiljøet. Viktigheten av å bevare disse som en del av kulturmiljøet endrer seg ikke fordi bygningen har vært jevnt vedlikeholdt. Vi vil også vise til Klima- og miljødepartementets Meld.St. 16 Nye mål i kulturmiljøpolitikken, som fremhever viktigheten av bevaring og ivaretagelse av eksisterende bygninger som et ledd for å nå FNs klimamål: Det er viktig og nødvendig at forvaltningen av kulturmiljø ses i sammenheng med og er en integrert del av den øvrige klima- og miljøforvaltningen. Denne koblingen er også blitt aktualisert gjennom klimaendringenes effekt på kulturmiljøet. Samtidig kan bevaring av kulturmiljø bidra til reduksjon av klimagassutslipp og til den sirkulære økonomien. Man ser en økende og uheldig tendens til rivning av eksisterende bygninger til fordel for nybygg. På ett år produserer byggebransjen i Norge i underkant av to millioner tonn avfall, hvor nesten halvparten stammer fra rivning av eksisterende bygg. Dette legger et enormt press på de godt bevarte kulturmiljøene våre, spesielt langs kysten. Disse er ikke bare vakre, men også svært en viktig del av vår kulturarv.

Parallelt med dette arbeider man nasjonalt med å finne nye måter å redusere klimagassutslipp, samtidig som nyere forskning viser at bevaring av eksisterende bebyggelse er et viktig ledd i å nå klimamålene raskt. Som et av målene i

kulturmiljøpolitikken, retter derfor kulturmiljøforvaltningen langt større oppmerksomhet på viktigheten av ivaretagelse og gjenbruk av eksisterende bebyggelse enn tidligere.

Fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern og kulturturismes rolle er blant annet å påse at regionale og nasjonale kulturminneverdier blir ivaretatt: Grimstad sentrum, sammen med Biodden og Binabbgaten er av Riksantikvaren definert som kulturmiljø av nasjonal interesse. Dette innebærer at man må utvise særlig hensyn i videre forvaltning og utvikling av disse områdene. Det er ikke bare de eldre hovedhusene som har betydning for det bevaringsverdige kulturmiljøet som anses å ha nasjonal verdi, men helheten; dette inkluderer blant annet uthusbygninger, landskapet og hagene mellom husene. Ved å gradvis fjerne mer og mer av dette, vil man også miste mange av de elementene som gjør kulturmiljøet verdifullt.

Med bakgrunn i dette, reguleringsformål, reguleringsbestemmelser og tilstand på bygningen, kan vi ikke se at det foreligger verken feil i vår uttalelse eller nye opplysninger i saken som tilsier at vi skal endre vår innstilling».

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger 1 merknad til søknaden.

- Innkommet nabomerknad fra eier av Binabbgaten 28.

Merknad til nabovarselet:

Det forutsettes at varsel kun gjelder rivning av bod/anneks med tilhørende grunnmur som vist på situasjonsplan og at eventuell endring av øvrige murer og fremtidig tilbygg varsles i nytt nabovarsel. Ellers ingen merknader.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknad

Dette er i utgangspunktet ingen merknad til omsøkt tiltak. Det kan videre bekreftes at det vil bli sendt ut nytt nabovarsel i forbindelse ved eventuelle nye tiltak på eiendommen.

Kommunedirektørens vurderinger

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 4.9.5, hvor det fremgår at rivning ikke er tillatt. Det er dermed søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse.

Hensynet bak bestemmelsen er å bevare de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier innenfor planområdet.

På bakgrunn av at saken omhandler et Sefrak registrert bygg, som også befinner seg på samme tomt som et SEFRAC registrert hovedhus fra 1800 tallet, ble saken forelagt uttalelse hos kulturminnevern hos Agder Fylkeskommune, hvorav Fylkeskommunen har sterkt frarådet at det gis tillatelse til rivning av bygget. Fylkeskommunen uttaler at eldre uthus er en bygningstype som gradvis forsvinner, slik at vi mister viktige kulturhistoriske spor som forteller noe om eldre leveste. De anser videre ikke uthuset som et rivningsobjekt, men at uthuset fremstår i god stand.

Tiltakshaver foretok videre en befaring av bygget sammen med Agder Fylkeskommune, hvorav Fylkeskommunen i etterkant ga en ny uttalelse. Det fremgår av den nye uttalelsen at Fylkeskommunen ikke ser grunnlag for å endre sitt standpunkt. De anser at bygget er godt vedlikeholdt, slik at bygget i seg selv ikke fremstår som et rivningsobjekt. De uttaler videre at det ikke kun er de eldre hovedhusene som har betydning for det bevaringsverdige kulturmiljøet, som anses å ha nasjonal verdi, men helheten. Dette inkluderer blant annet uthusbygninger, landskapet og hagene mellom husene. Ved å gradvis fjerne mer og mer av dette, vil man også miste mange av de elementene som gjør kulturmiljøet verdifullt.

Tiltakshaver har som svar på dette vedlagt en brevtakst fra en bygningssakskyndig fra 13.03.2025, hvor det fremgår at bygget ble renoverert på 70-tallet. Det fremgår videre at bygget anses å ha råteskader og dermed fremstår som et rivningsobjekt.

På den ene siden fremgår det av dispensjonssøknaden at tiltakshaver ønsker å bo her fast, men at boligen etter deres mening egner seg best som fritidsbolig, slik standarden er i dag. Det fremgår videre at grunnen til at boden ønskes revet, er for å lage plass til at eksisterende SEFRAK bolig kan utvides og oppgraderes. Boligens grunnflate oppgis å være 57 m². Det følger videre av vedlagt brevtakst at bygget er råteskadet, samt at det innehar flere deler av nyere alder. Det fremgår i tillegg at bygget fremstår som et rivningsobjekt.

På den andre siden foreligger det en svært negativ uttalelse fra kulturminnevern hos Agder Fylkeskommune. Det vises videre til at Fylkeskommunen også har befart bygget og kommet til samme konklusjon. Kommunedirektøren stiller seg dermed bak Kulturminneverns uttalelse. Kommunedirektøren anser at bygget er en del av en bevaringsverdig helhet, i sammenheng med hovedhuset. Det fremgår av Kulturminneverns uttalelse at de (som har vært på en fysisk befaring sammen med tiltakshaver) anser at bygget ikke er et rivningsobjekt, men at det tvert imot fremstår som godt vedlikeholdt. Kommunedirektøren anser dermed at eventuelle råteskader heller burde kunne utbedres, istedenfor at bygget rives.

Vedlagt takstrapport fremstår som tynn med en kort beskrivelse av objektet. Den er ubegrunnet og det er ikke vedlagt et eneste bilde eller annen form for dokumentasjon som støtter opp rapportens konklusjon om at tiltaket er å anse som et rivningsobjekt.

Kommunedirektøren påpeker videre at dersom man velger å bosette seg i et SEFRAK registrert hus, må det også kunne påregnes at boligen ikke nødvendigvis innehar dagens standard når det gjelder størrelse og utforming. Tiltakshavers argument om at huset er bedre egnet som en fritidsbolig, ettersom det kun har en grunnflate på 57 m², kan dermed ikke tillegges særlig verdi.

Dermot kan det sies at når man velger å bo i et SEFRAK registrert hus, så er det påregnelig at man ikke nødvendigvis får lov å verken utvide eller endre boligen betydelig, men at man derimot må påberegne å vedlikeholde og bevare huset og andre bygg på tomten slik de er. Kommunedirektøren deler Kulturminneverns syn på at det heller burde ses på alternative løsninger for renovering og bruk av den eksisterende bygningen. Det vises her til uttalelse fra Kulturminnevern hvor det sterkt frarådes at det gis tillatelse til rivning, som følge av at tiltaket anses som en del av en større helhet som har betydning for det bevaringsverdige kulturmiljøet, som anses å ha nasjonal verdi.

Kommunedirektøren anser at rivning av bygget vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som reguleringsplanens bestemmelse er ment å ivareta. Tiltaket medfører videre ingen samfunnsmessige fordeler, men vil kun medføre fordeler som gagnar tiltakshaver selv. Det vil derimot være en klar ulempe at reguleringsplanen tilsidesettes som styringsverktøy, ved at det gis dispensasjon. Kommunedirektøren vurderer dermed at hensynene bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt, slik at det ikke kan inngis dispensasjon.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg stiller seg bak uttalelsen fra Kulturminnevern og avslår søknad om dispensasjon fra § 4.9.5 i reguleringsplanen.