

Grimstad Kommune
Byggesaksavdelingen

Pernille Morken og Per Sandtveit
Binabbgaten 26, 4878 Grimstad
Gnr/Bnr 200/431

Søknad om dispensasjon

14.04.2025

Fritidsbolig eller fastboende?

Flere og flere hus i Binabbgaten blir sommehus, men vi ønsker å bo her fast. Det er viktig for kulturmiljøet og Grimstad at husene ikke står tomme storparten av året. Vi bor i et attraktivt område, men slik standarden er i dag, egner huset vårt seg best som fritidsbolig. Vi søker derfor dispensasjon til å rive en bu/vedskjul for å utvide og oppgradere hovedhuset. Vi håper kommunestyrets representanter kan komme på en befaring, da vi mener dette er nødvendig for å få et tilstrekkelig bilde av situasjonen.

Hovedhuset er oppført rundt 1863 (ikke 1845 som fylkets kulturminneavdeling skriver). Dette er påvist ved kart og skjøte (Vedlegg 1,2 og 3). Det er gjort minimalt, og det tvinger seg nå frem en reell oppgradering for å ruste boligen for fremtidig bruk.

Boligens grunnflate er kun 57m². Som vaskerom må vi benytte kjelleren, som har tilgang via en stige under en luke i kjøkkengulvet. Her må man gå baklengs for å komme ned. I kjelleren renner det vann gjennom ytterveggen, over gulvet, til sluk. Vi er avhengig av kontinuerlig strømkrevende avfukting for å hindre mugg og mugglukt.

Det ble innlagt vann i 1965. Alle våtrom og rør er utdaterte, og ønskes derfor lagt i et nytt tilbygg. Boligen oppleves trangbodd, uten innvendig bod, med små rom og lav takhøyde. Det er vanskelig å ta imot barn og barnebarn på besøk. Vi blir eldre og har et stort behov for å få boligen opp til nyere standard.

Eiendommen er stor for området. Utnyttelsesgraden på tomte er lav. Vi søker om å rive vedskjulet fordi hovedhuset vanskelig kan utvides noe annet sted på en hensiktsmessig måte. Dette er også positivt med tanke på fortetting i nabolaget.

Dagens bu/vedskjul

Fylkeskommunen har uttalt at bygningen fremstår i god stand. Vi legger ved tilstandsrapport av NITO takstmann Erik Sørensen som viser bygningens faktiske tilstand (Vedlegg 4).

Fylkeskommunen hevder at fjerningen av utedoen på 70 tallet (ref. SEFRAK registeret) kun dreide seg om en innvendig endring. Det virker rart å tolke rivningen som en innvendig endring. Materialene i boden er gjennomgående fra 70 tallet, som vist i tilstandsrapporten, og det virker derfor åpenbart at boden har vært tatt ned og bygget på nytt, og ikke er vedlikeholdt jevnt og trutt, som fylkeskommunen hevder. Vi mener boden er av nyere dato og derfor ikke bevaringsverdig.

Ved vår overtakelse av eiendommen i 2002 stod boden delvis under jord, og var full av stokkmaur. Den bar heller ikke da preg av jevnlig vedlikehold. I vår tid er det kun gjort beskjedent kosmetisk vedlikehold, nettopp fordi vi aldri har vurdert boden som bevaringsverdig.

Det har selvfølgelig vært vanskelig å finne dokumentasjon, men gamle bilder fra 1900-tallet (Vedlegg 5, 6, 7 og til sammenligning nytt bilde, vedlegg 8) viser at boden opprinnelig var ca. 1 meter høyere og hadde helt andre vinduer. Dette underbygger vår påstand at bygget er satt opp på nytt.

Fylkeskommunen ønsker å drøfte alternative løsninger for bruk av bygningen. I tillegg til at bygningen i seg selv er et rivningsobjekt, hindrer den også drenering rundt hovedhuset, som er et økende problem, og ble verre etter utbyggingen av naboeiendommen i Batteriveien. Det er derfor nødvendig å starte på nytt.

Klima og miljø aspektet:

Fylkeskommunen trekker frem at bevaring av eksisterende bygning har betydning for rask oppnåelse av FN's klimamål. Vedskjulet krever i dag strømkrevende avfukting 24/7, året rundt, og allikevel mugner det på innerveggene. Arealet brukes derfor kun til enkel oppbevaring og overvintring av blomster i mangel av innvendig bod. Vi har et skrikende behov for å utvide hovedhuset til fordel for denne begrensede lagringen. Med all byggeaktivitet som foregår og planlegges nær sentrum, er det litt søkt at dette lille bygget skal tillegges sånn vekt i klimaregnskapet. Det er jo også viktig med fastboende i kulturmiljøet. Ved å utnytte den delen av eiendommen som allerede har vært utnyttet, bevarer vi landskapet og hagene mellom husene, som ifølge fylkeskommunens uttalelse er tilsvarende viktig for kulturmiljøet. Mindre fortetting er en stor fordel for alle de omkringliggende eiendommene og området generelt.

Andre har fått dispensasjoner:

Omkringliggende eiendommer er allerede utvidet for å imøtekomme disse beboernes endrede behov. Også her er det gitt dispensasjoner:

- Binabbgaten 19 – Riving av bod for å bygge på huset
- Binabbgaten 28 – Tilbygg på huset for å møte alderdommen (ved to anledninger)
- Batteriveien 19 – Riving av bolig for å oppføre 3 etasjes moderne funkisvilla
- Binabbgaten 11 – Fasaderendringer

Vedlegg:

1. Kart fra Grimstad av 1856 – viser ikke bygg i Binabbgaten 26
https://lokalhistoriewiki.no/thumb.php?f=Kart_Grimstad_1847_Foto_Riksarkivet.jpg&width=1485
2. Kart fra Grimstad av 1859 – viser ikke bygg i Binabbgaten 26
https://fylkeskonservatoren.agderfk.no/fotoweb/archives/5004-Historiske-kart/Historiske%20kart%20og%20Skisser/Norge/Statens%20Kartverk/70_amt1_nedenes-amt-12-soer_1859_jpg300dpi.jpg.info#c=%2Ffotoweb%2Farchives%2F5004-Historiske-kart%2F%3Fq%3Dnedenes
3. Grunnboksutskrift for Binabbgaten 26 som viser fradeling av eiendommen i 1859
4. Tilstandsrapport for bu/vedskjul av 20.03.2025 av bygningssakkyndig Erik Sørensen
5. Gammelt bilde mot Biodden viser at boden var høyere enn huset, og at det var en glippe mellom de to byggene
6. Gammelt bilde mot Biodden viser at boden var høyere enn huset, og at vinduene ikke er de samme:

[Grimstad ca 1850, Ibsenhuset midt på bildet. - Marcus](#)
7. Gammelt bilde mot Biodden viser at boden var høyere enn huset, og at vinduene ikke er de samme:
<https://www.nb.no/items/28a77de02cbfe8f613897fc9433255ac?page=0&searchText=grimstad>
8. Nytt bilde mot Biodden viser at boden er lavere enn huset, og at det ikke er glippe mellom de to byggene «i front» (uansett vinkel)