



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-24/00953-17
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.06.2025

200/1202 - Smith-Petersens gate 10 - Klagebehandling - Nytt bygg i 3 etasjer

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg tar mottatte klage til følge. Det vises til den tydelig negative uttalelsen som er mottatt fra Agder fylkeskommune om nasjonale interesser. Det er mulighet til endring av prosjektet gjennom dialog med fylkeskommunen innen kulturminnevern. Vedtaket av 01.04.2025 blir opphevet og Teknisk utvalg anbefaler at prosjektet endres gjennom dialog med Agder fylkeskommune.

Vedlegg

Klage på dispensasjon fra planverk, Smith-Petersensgate 10 - Grimstad, 20042025
Saksprotokoll TU, 01042025, Sak 25/57, 200/1202 - Smith-Petersens gate 10 - Saksframlegg for førstegangsbehandling - Nytt bygg i 3 etasjer
200/1202 - Smith-Petersens gate 10 - Saksframlegg for førstegangsbehandling - Nytt bygg i 3 etasjer
Kulturminnefaglig uttalelse til nytt bygg - 200-1202 - Smith Petersensgate 10 - Restaurant og 1918782_1_1
SV_ Mangelbrev - 200_1202 - Smith-Petersensgate 10 - Nytt bygg
SV_ Be om uttalelse - 200_1202 - Smith-Petersensgate 10 - Nytt bygg
Rammesøknad
Kommentarer til nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3 - Smith Petersens gate 10 i Grimstad kommune, 24012025
Gjennomføringsplan
14_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_Flomfare
22_KORR_UnderlagUtnytting_7271 - Beregning av utnytting
23_KORR_AvklaringVA_Vedlegg - VA-ledning
Klage - Smith-Petersens gate 10_ Dispensasjon

Tiltakshaver: Havna Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker: Lindal Modul AS
Klager: Fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag

Sammendrag

Teknisk utvalg innvilget dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad, arealformål gangveg, plankrav og byggegrense evt. pbl § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen for tiltaket på Smith-Petersens gate 10 i vedtak av 01.04.2025 i saken 25/57. Vedtaket er påklaget av Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag i brev av 20.04.2025.

Kommunedirektøren har kommet frem til at tiltaket berører nasjonale interesser i henhold til uttalelsen fra Agder fylkeskommune. Klagen tas til følge og vedtaket av 01.04.2025 oppheves.

Kommunedirektøren viser en alternativ løsning om at klagen ikke inneholder nye momenter som ikke er kjent tidligere. For dette alternativet oversendes saken til Statsforvalteren i Agder til videre behandling.

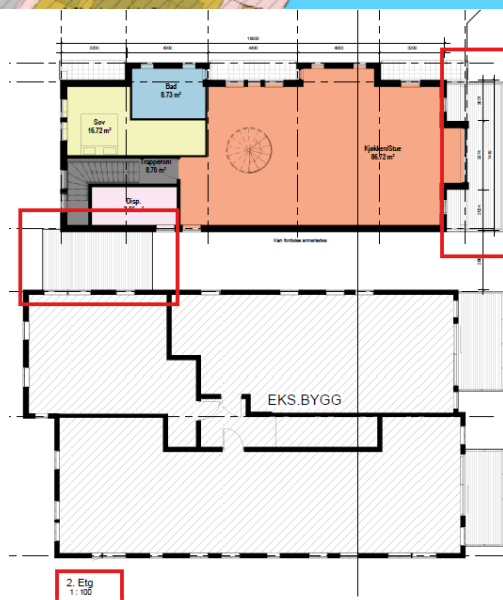
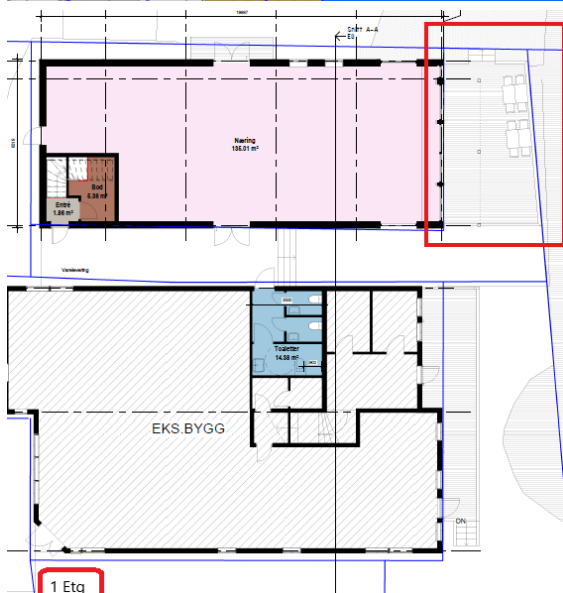
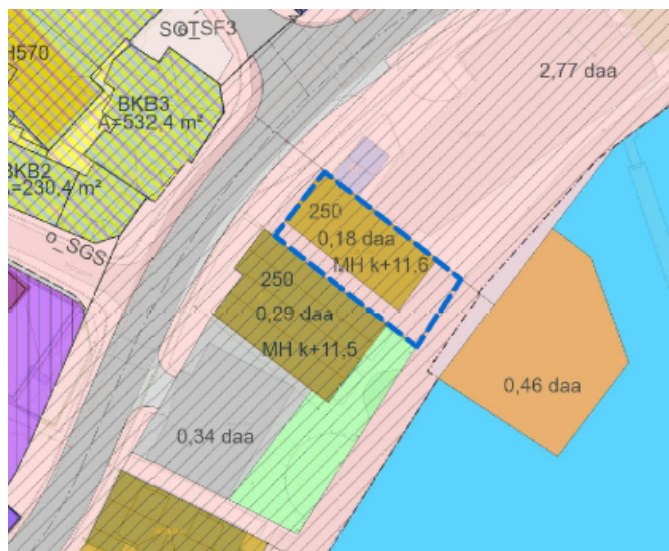
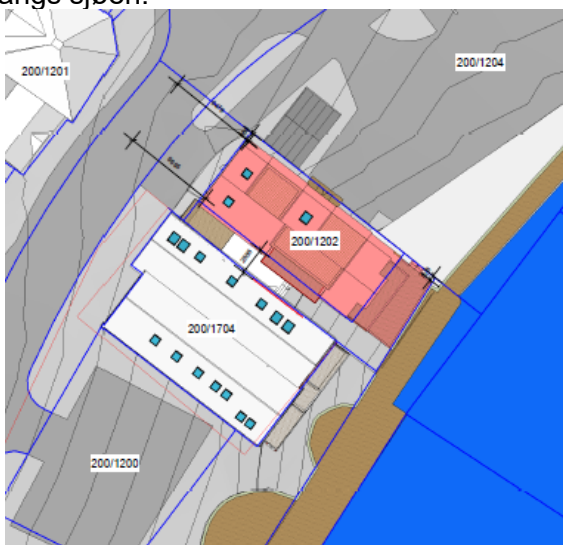
Fakta

Historikk

Tiltakshaver søkte i 2022 om dispensasjon for oppføring av et nybygg som bindes sammen med nabobygget Smith Petersens gate 4. Fortidsminneforeningen påklaget gitt dispensasjon i brev 06.11.2023. Statsforvalteren i Agder behandlet klagen og omgjorde vedtak.

Søknaden

Lindal Modul AS på vegne av tiltakshaver søker om oppføring av et nytt bygg i 3 etasjer med BYA på 195 m². Tiltaket er prosjektet på regulert byggeområder med utvidelse av terrasse mot sjøen på regulert gangareal. Dette utløser krav til dispensasjon fra flere forhold, som regulert utnyttingsgrad, arealformål gangveg, plankrav og byggegrense evt. pbl § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål S1.2, gangveg/gangareal/fortau og hensynsone for bevaring av kulturmiljø H570 gjennom reguleringsplan for Grimstad sjønære arealer, P-198, vedtatt 29.10.2012. Eiendommen er også avsatt til sentrumsområde med bevaringsområde for historisk verdi i sone A gjennom kommunedelplan «Byplan» og næringsformål N11 gjennom reguleringsplan for Grimstad sentrum.

Eiendommen ligger videre innenfor område med kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (Riksantikvaren), kulturminne K31.

Relevante bestemmelser fra planen

§ 4 Plankrav

§ 4.1 Detaljregulering (§12-7.11)

Kravet omfatter ikke byggeområde S1.2, S1.3, S1.4, S1.5 og T1.1, samt områder som i områdereguleringen er avsatt til lek eller småbåtanlegg eller mindre tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 og § 20-3.

§ 5.3 Byggegrense

Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate. Det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.

§ 5.11 Sentrumsformål, S

I alle områder avsatt til sentrumsformål skal det være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

§ 9.3 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c, kode H570)

For områder omfattet av hensynssonen er formålet å bevare eksisterende bygninger, gatestruktur, murer, hager, vegetasjon og andre elementer med kulturhistorisk verdi. Ved behandling av detaljregulering, samt søknadspliktige tiltak i hensynssonen skal saken oversendes kulturvernmyndighetene for uttalelse.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Oppføring av nytt bygg på 3 etasjer. Næring i 1. etasje og leilighet i 2. og 3. etasje.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgrad.

- *Vi ønsker mulig serveringssted m/ uteplass som vil gi flere en langt bedre anvendelse av området langs sjøen. Tiltaket er ikke i konflikt med friluftsinnteresser, kulturminner eller kulturlandskap.*
- *Området hvor økningen av utnyttelsen er omtenkt å være mellom eksisterende nabobygning og omsøkte tiltak, og er et overbygd BYA som ikke har et direkte fotavtrykk på bakken. Da adkomsten til sjø ikke hindres anser vi dette som uproblematisk.*
- *Ingen negative konsekvenser mht. sol, utsikt og innsyn.*

Nabovarsel

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

Fortidsminneforeningen sendte merknader av 27.01.2025:

«Man må gå i dialog med FK slik at tiltaket kan ta hensyn til alles interesser. Det må i tillegg sikres terrasse ikke blir så tette at de ødelegger for siktlinjer og annet. Vi måtte vurdere å påklage et eventuelle vedtak.

Slik vi leser nabovarslet søkes det nå om to dispensasjoner, en mot smauet og en mot sjø, og begge gjelder terrasser. Vi ber om og utbygging innenfor byggegrense og arealformål. På et lite område vil det utbygges med svært mye glass og store terrasser so stikker ut og tar mye oppmerksomhet. Disse vil svekke opplevelse av viktig kulturmiljøverneverdier.»

Kommunen bygg- og eiendomstjenesten av 31.01.2025:

«På tegningsnummer E5 er det ønskelig med fremleggelse av en plan, gjerne en skisse, på hvordan det er tenkt å løse overgangen fra trappen ved uterestaurantområdet mot tilstøtende terreng, som er grøntareal på kommunal grunn.»

Uttalelser fra annen myndighet

Fylkeskommune uttalte seg av 03.01.2025:

«Det vises at tiltaket ikke er tilstrekkelig bearbeidet med hensyn til tidligere råd om tilpasning. Det kan ikke se at nye momenter i saken som kan endre FKs innstilling til nybygg. Vi fraråder sterkt at tiltaket godkjennes.

Det er gjort en reduksjon av sammenbyggingen av eksisterende bygningsmasse med nybygg, slik at deler av regulert gangareal blir bevart. Det går likevel utover tillatt utnyttelsesgrad og spiser opp område regulert til gangareal i området mot sjøen. Vi oppfatter fremdeles at den kompakte og komplekse bygningskroppen vil fremstå som et betydelig hinder for siktlinjene til det bakenforliggende bygningsmiljøet og utfordrer tålegrensene for det bevaringsverdige kulturmiljøet i sentrum. Vi vurderer således at tiltaket er i konflikt med arealformålet i Havneplanen, og ikke tar tilstrekkelig hensyn til de verdiene som verken reguleringsplan og kommunedelplan har til hensikt å ivareta.

Vi anbefaler at det gjøres justeringer som gir en bedre tilpasning til eksisterende kulturmiljø i form av forenkling av bygningsmassen og reduksjon av vindusflater og høyder i tråd med tidligere råd, samt holder seg innenfor gjeldende arealformål og utnyttelsesgrad slik at gangvei kan ivaretas og sikres tilgjengelighet.»

Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader og uttalelse

Til FK:

- «Mønehøyde er +10,5 som lavere enn tillatt +11,6. arealet som over utnyttingsgrad er overbygd areal.
- Når det gjelder regulert gangarealet mot sjøen, er dette noe tiltakshaver er villig til å evt. arrondere på en annen måte, som eksempelvis belegningsstein ol. slik at dette vil fremstå mindre privatisert.
- Utforming av nytt bygg med takopplett og karnapp er lik bygningen på Smith Petersens gate 4. Da kan nytt bygg ikke regnes som tydelig i området. Nærliggende bygninger er glassrike.
- Serveringssted løser problem om vedlikehold av gangvei på vår privat eiendom.
- Vi mener at omsøkte tiltak underordner seg eksisterende byggelinjer, volum, takform, mønehøyde etc. Samtidig som det godt terrengtilpasset nærliggende bebyggelse, og gjenspeiler nærmeste bebyggelse mht. fargebruk og materialvalg.

Til Fortidsminneforeningen:

- Det søkes om 4 dispensasjoner. Terrassen og vindusarealet mot sjøen er ikke nevneverdig større enn nabobyggene langs sjøen.

Til Kommune bygge- og eiendomstjenesten:

- Ytterligere detaljer vil komme frem i detaljprosjektering.»

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak

«I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, innvilger Teknisk utvalg dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene om utnyttelsesgrad, arealformål (gangveg), plankrav, byggegrense og pbl. § 1-8 (100-metersbeltet langs sjøen) for tiltaket på Smith-Petersens gate 10, slik det fremgår av innsendt søknad og vedlagt dokumentasjon.

Begrunnelse:

Teknisk utvalg mener at det i dette tilfellet foreligger en godt begrunnet søknad hvor både arkitektonisk utforming, høyder og utnyttelse ligger innenfor akseptable rammer, og at hensynet bak reguleringsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Den maksimale mønehøyden på +10,5 meter ligger under tillatt høyde i reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden er lavere enn det reguleringsplanen åpner for.

Smauet er ivaretatt og innarbeidet i løsningen.

Det er fremmet en god og løsningsorientert tilbakemelding til merknader fra naboer og berørte parter, hvor det redegjøres for terrengtilpasning, fasadeuttrykk og materialvalg i tråd med omkringliggende bebyggelse.

Utvalget mener tiltaket fremstår som godt tilpasset omgivelsene og at det legger til rette for økt aktivitet og kvalitet i området gjennom kombinasjonen av næring og bolig.

Etter en samlet vurdering finner Teknisk utvalg at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken klart overstiger eventuelle ulemper, og at tiltaket ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for verken kulturmiljøet eller allmennhetens ferdsel.

Teknisk utvalg godkjenner derfor tiltaket som omsøkt.»

Motatt klage

- Ved å dispensere fra lokalt planverk når det tas regulerte områder for offentligheten til privat bruk og ved at tiltaket ikke er godt nok utformet, tilsidesetter man vesentlig en rekke rammer som er satt for å ivareta ulike interesser av både lokal, regional og nasjonal interesse.
- Saken dreier seg om å være tro mot og gi forutsigbarhet til viktige kulturmiljøer som samfunnet, lokaldemokratiet og nasjonen ønsker at skal bevares og videreutvikles på en bærekraftig måte. Å bryte med de intensjoner og rammer som foreligger er indirekte en undergraving av kulturmiljøverdiene, noe vi ikke kan se at noen vil være tjent med i lengden.
- Fagavdelingen hos Agder fylkeskommune vært tydelige på at de sterkt fraråder at det gis dispensasjon.
- Vi mener at tiltakshaver må heller gå i dialog med Agder fylkeskommunen sin fagavdeling innen kulturmiljøvern.

Kommunedirektørens vurderinger:

Vurdering av klagerett

Kommunedirektøren vurderer at klagen mottatt 20.04.2025, er innenfor fristen. Klagen skal behandles i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kapittel 6, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-9.

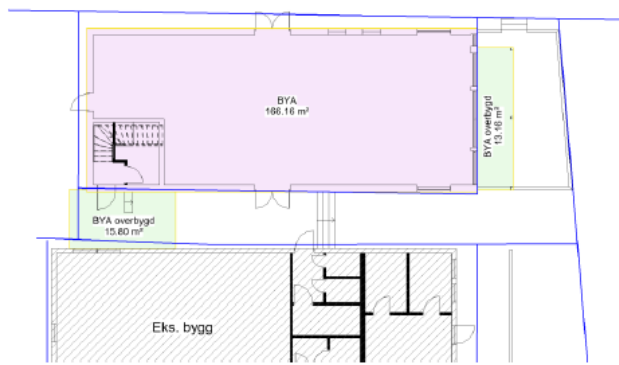
Vurdering av klagers anførsler

Søknad om utbygging gjelder dispensasjonsforhold fra reguleringsbestemmelsene om utnyttelsesgrad, arealformål (gangvei), plankrav, byggegrense og pbl. §1-8 (100-metersbeltet langs sjøen) for oppføring av et nytt bygg på Smith-Petersens gate 10.

I plan- og bygningsloven § 19-2 vises at dispensasjon kan ikke gis 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. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vedtaket fra Teknisk utvalget har gitt vurderinger om hensyn bak dispensasjoner som vises at *«hvor både arkitektonisk utforming, høyder og utnyttelse ligger innenfor akseptable rammer, og at hensynet bak reguleringsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. ... Utvalget mener tiltaket fremstår som godt tilpasset omgivelsene og at det legger til rette for økt aktivitet og kvalitet i området gjennom kombinasjonen av næring og bolig»*. Her forstår vi at utbygging ble vurdert etter lokale forhold for utforming, høyder og utnyttelse. Tiltaket er vurdert å tilpasse eksisterende harmoni av utbygging i omgivelser med fordeler til lokalt samfunn med kombinasjon av næring og bolig.

I tillegg mener utvalget at *«Utnyttelsesgraden er lavere enn det reguleringsplanen åpner for. Smauet er ivaretatt og innarbeidet i løsningen»*. Her forstår vi at tidligere mellombygg til nabobygningen Smith Petersens gate 4 blir erstattet med en overbygd terrasse. Det bemerkes at ansvarlig søker oppgir utnyttelse utover formålsgrense i gjeldende plan på ca. 29 m².



BYA oversikt

Utnyttelse utover formålsgrænse i gjeldende plan er ca. 29m²
Faktisk utnyttelse utover tillatte 180m² er 15 m².

Klager mener at tiltaket som søkes om å dispenseres er å bruke gangvei areal til privat serveringsstedet og at gitt dispensasjon vil bryte med nasjonal kulturmiljøverdi i Grimstad sentrum. I tillegg mener klager at gitt dispensasjonen ikke tar hensyn til nasjonale og regionale interesser for kulturmiljøvernet og at dispensasjon derfor må oppheves. Det viser også til uttalelsen fra Agder fylkeskommune som følger:

Agder fylkeskommune har uttalt seg i brev datert 03.01.2025:

«Fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern og kulturturisme vurderer at tiltaket ikke er tilstrekkelig bearbeidet med hensyn til tidligere råd om tilpasning. Vi kan derfor ikke se at det foreligger noen nye momenter i saken som skal endre vår innstilling til nybygg på eiendommen. Vi vurderer at tiltaket er i strid med arealformålet for gangvei og får konsekvenser for det bevaringsverdige kulturmiljøet som er med på å definere Grimstad som et kulturmiljø av nasjonal verdi. Vi vurderer således tiltaket til å komme i konflikt med de verdiene som reguleringsplanen har til hensikt å ivareta. Vi fraråder sterkt at tiltaket godkjennes.»

I tillegg sier de blant annet:

«Vi viser til tidligere uttalelser i saken, hvor vi blant annet har poengtert følgende: Vi viser til tidligere uttalelser i saken, hvor vi blant annet har poengtert følgende: Fasadene er glassrike og har en kompleks utforming, bestående av flere nivåer, takopplett og karnapper, noe som igjen gir mange takflater og vinkler. Fylkeskommunen anser eiendommen og tilstøtende havneområde som lite egnet for den ønskede utbygningen. Vi vurderer at bygningen ikke er godt nok tilpasset eksisterende, verdifulle kulturmiljø. [...].

Det er gjort en reduksjon av sammenbyggingen av eksisterende bygningsmasse med nybygg, slik at deler av regulert gangareal blir bevart. Det går likevel utover tillatt utnyttelsesgrad og spiser opp område regulert til gangareal i området mot sjøen. Vi oppfatter fremdeles at den kompakte og komplekse bygningskroppen vil fremstå som et betydelig hinder for siktlinjene til det bakenforliggende bygningsmiljøet og utfordrer tålegrensene for det bevaringsverdige kulturmiljøet i sentrum.»

Kommunedirektøren vurderer at dispensasjon ikke kan gis når hensynene bak nasjonale eller regionale interesser er klart tilsidesatt. Klager mener at tiltaket kommer i konflikt med viktige kulturmiljøhensyn som er forvaltet av Agder fylkeskommune, og som i plan og uttalelser er identifisert som nasjonale interesser. Siden uttalelsen fra fylkeskommunen gir en mulighet for en dialog med fylkeskommunen om bygningens utforming, anbefaler kommunedirektøren en omprosjektering slik at det tilpasses bedre i tråd med kulturmiljøhensynene forvaltet av Agder fylkeskommune.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg kan ikke se at klager gir nye momenter i saken som ikke er kjent tidligere og tar ikke klagen til følge og sender saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Konklusjon

Kommunedirektøren viser til at den tydelig negative uttalelsen fra Agder fylkeskommune om nasjonale interesser og en mulighet for endring av prosjektet gjennom god dialog med fylkeskommunen innen kulturminnevern, og anbefaler at klagen tas til følge. Vedtaket av 01.04.2025 blir opphevet og det anbefales at prosjektet endres gjennom dialog med Agder fylkeskommune.