



Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Grimstad kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

postmottak@grimstad.kommune.no

Dato: 20. april 2025

Deres sak: BYGG-24/00953

Klage - Dispensasjon fra reguleringsplaner og nasjonale interesser for Smith-Petersens gate 10, Grimstad.

Det vises til brev fra Grimstad kommune datert 8. april 2025 med orientering om politisk vedtak hos Teknisk Utvalg den 1. april 2025 hvor man, mot Kommunedirektørens innstilling, gav dispensasjon 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, slik det fremgår av innsendt søknad og vedlagt dokumentasjon. Klagefrist er satt til 29. april 2025.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for langsiktig bevaring av kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi jobber gjennom frivilligheten. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning og å styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturmiljøvernpolitikken i Norge.

EIENDOMMEN og BESTEMMELSER

Smith-Petersens gate 10 ligger i Grimstad sentrum og består i dag kun av tomt, ingen bygg. 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. oktober 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 også innenfor område med kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (Riksantikvaren), kulturmiljø «Grimstad sentrum K31».

Det vises forøvrig til Kommunedirektørens saksframlegg og vi støtter deres konklusjon, i forbindelse med politisk behandling den 1. april 2025.

HISTORIKK og UTTALELSER:

Tiltakshaver søkte også i 2022 om dispensasjon for oppføring av et nybygg som var tenkt bygget sammen med nabobygget Smith-Petersensgate 4. Fortidsminneforeningen påklaget dispensasjonen i brev 6. november 2023. Statsforvalteren i Agder behandlet klagen, der de i brev av 30. april 2024 omgjorde Grimstad kommunes vedtak.

Etter dette har tiltakshaver omarbeidet skissene noe og på ny søkt om dispensasjon. Vi gav innspill til ny søknad i brev datert 24. januar 2025.

Agder fylkeskommune har i forbindelse med ny søknad uttalt seg på ny i brev datert 3. januar 2025. Her har de konkludert med at:

«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.»

Det er sjelden vi ser fagavdelingen hos Agder fylkeskommune så tydelig.

POLITISK VEDTAK:

Kommunedirektøren kom etter sin realitetsbehandling til at kravene i loven for å kunne gi dispensasjon heller ikke denne gangen var oppfylt og innstilte mot følgende:

Teknisk utvalg gir i medhold av pbl. § 19-2, avslag på dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene om utnyttingsgrad, arealformål gangveg, plankrav og byggegrense samt pbl. § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Utbyggingen må for fremtiden tilpasses kulturmiljøet og ikke hindre tilgjengeligheten langs sjøen. Det vises til saksfremlegget under for begrunnelse.

Under politisk behandling hos Teknisk Utvalg den 1. april 2025 ble Kommunedirektørens innstilling nedstemt med fem mot to stemmer. Begrunnelsen for dispensasjonen fra politisk flertall var følgende:

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 ivare tatt 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.

Lokaldemokratiet har gjennom planverket satt tydelige intensjoner og rammer for området, og lokaldemokratiet har også vært inkludert i arbeidet med Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Vi kan ikke se at begrunnelsene fra flertallet i Teknisk utvalg kvalifiserer for dispensasjon i denne saken.

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.

Grimstad by og havneområde sitt sårbare kulturmiljø har i lang tid vært under sterkt press, et tegn på at byen har vært attraktiv. Men nå har man kommet til et punkt hvor tålegrensen er nådd. Derfor er det viktigere enn noen gang at kulturmiljøet gis forutsigbarhet jf. gjeldene planverk og intensjoner, slik at byen kan forbli attraktiv og bærekraftig.

Vi er i denne saken ikke i mot at det skal bygges noe innenfor planområdet som er regulert for dette, men det er ikke det denne saken dreier seg om. 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.

Plan- og bygningsloven er tydelig i §19-2, 2. ledd 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. [...]*». I dette tilfelle dispenseres det fra både tydelige lokale bestemmelser og formål, samt regionale og nasjonale interesser som helt klart skulle vært hensyntatt høyere.

Kommunedirektøren har vært tydelig på at de ikke mener at dispensasjonskravene er oppfylt. I tillegg har fagavdelingen hos Agder fylkeskommune vært tydelige på at de sterkt fraråder at det gis dispensasjon.

Slik vi ser det er ulempene for kulturmiljøverdiene som her skal hensyntas betydelig større enn fordelene, og man har her vesentlig tilsidesatt hensynet til kulturminner- og miljø av lokal og nasjonal interesse som her skulle vært gitt ekstra hensyn. Hadde tiltakshaver heller gått i dialog med Agder fylkeskommunen sin fagavdeling innen kulturmiljøvern mener vi saken kunne vært løst på en god måte. Vi beklager derfor at man nok en gang har valgt en rute som skaper denne unødvendig interessekonflikten.

Fortidsminneforeningen har derfor ikke annet valg enn å måtte påklage dispensasjonen og vi ber om at Statsforvalteren i Agder tar saken til behandling og omgjør vedtatt dispensasjon om oppføring av ny bygningsmasse for Smith-Petersens gate 10 i Grimstad kommune.

Frem til saken er endelig avgjort ber vi om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning jf. Forvaltningsloven §42.

Beste hilsen,
Styret i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjon for kulturminnevern og kulturturisme
- Riksantikvaren