



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-24/00953-13
Saksbehandler Lin Li

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.04.2025

200/1202 - Smith-Petersens gate 10 - Saksframlegg for førstegangsbehandling - Nytt bygg i 3 etasjer

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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 saksframlegget under for begrunnelse.

Vedlegg

1_Skjema
Site plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
Dispensation
Receipt for notice to neighbours
7_KORR_Nabovarsel_14_Nabovarsel-1-20250110-1718
Comments to neighbor remarks
Neighbor remarks
Neighbor remarks
Neighbor remarks
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Sv_ Nabovarsel - 200_1202 - Smith-Petersens gate 10
Kommentarer til nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3 - Smith Petersens gate 10 i
Grimstad kommune, 24012025
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
Gjennomføringsplan
2_KART_Situasjonsplan_D1 - Situasjonsplan
3_TEGN_TegningNyFasade_E3 - Perspektiv fra sjø
4_TEGN_TegningNyFasade_E4 - Perspektiv fra Smith-Petersens gate

5_TEGN_TegningNyFasade_E5 - Perspektiv, skråfoto
6_TEGN_TegningNyFasade_E7 - Fasader mot NV og SV
7_TEGN_TegningNyFasade_E6 - Fasader mot SØ og NØ
8_TEGN_TegningNyFasade_E2 - Perspektiv, skråfoto_collage
9_TEGN_TegningNyFasade_E1 - Perspektiv, collage
10_TEGN_TegningNyPlan_E9 - Plan 1.etasje
11_TEGN_TegningNyPlan_E10 - Plan 2.etasje
12_TEGN_TegningNyPlan_E11 - Plan 3.etasje
13_TEGN_TegningNyttSnitt_E8 - Snitt AA
14_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_Flomfare
15_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-20220217-1831
16_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-20220104-1930
17_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-1-20240806-0901
18_ANKO_ErklæringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_LINDAL MODUL AS
19_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-20220217-1831
20_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-20220104-1930
21_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-1-20240806-0901
22_KORR_UnderlagUtnytting_7271 - Beregning av utnytting
23_KORR_AvklaringVA_Vedlegg - VA-ledning
28_KORR_Vedleggsopplysninger
Tekniske filer fra Fellestjenester Bygg AR632119558
Vedleggsopplysninger

Tiltakshaver: Havna Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker: Lindal Modul AS

Sammendrag

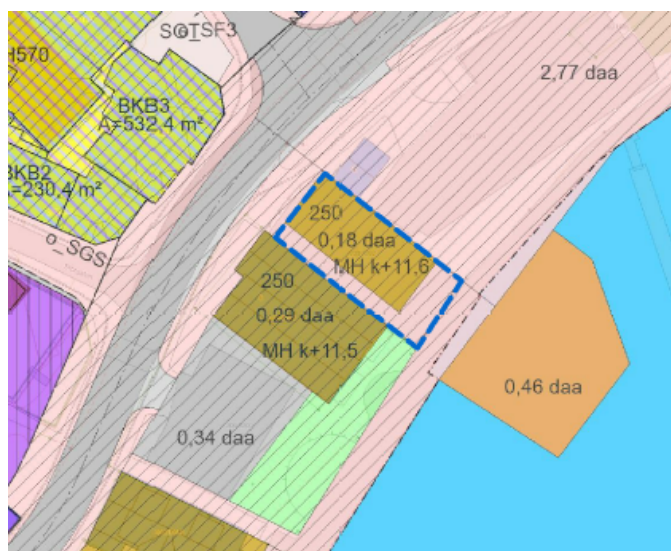
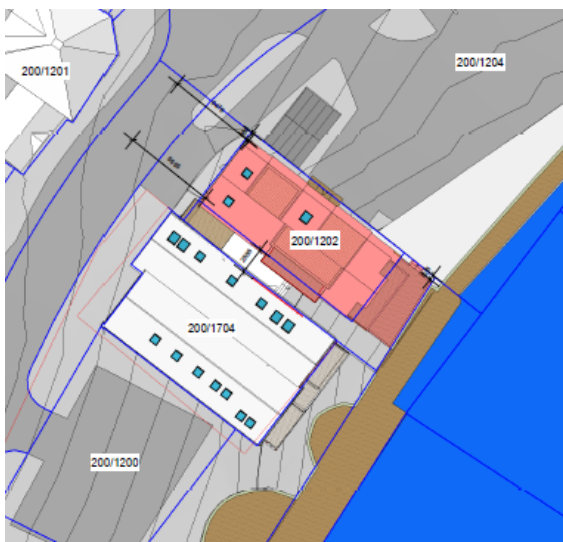
Det søkes om oppføring av et nytt bygg på Smith-Petersens gate 10. Tiltaket plasseres i sentrum og er avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, arealformål gangveg, plankrav og byggegrense evt. pbl. § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen å kunne gjennomføres. Tiltaket berører bevaring av kulturområdet og område for Riksantikvaren K31 som er av både regional og nasjonal interesse, følgelig meldes saken opp til politisk behandling.

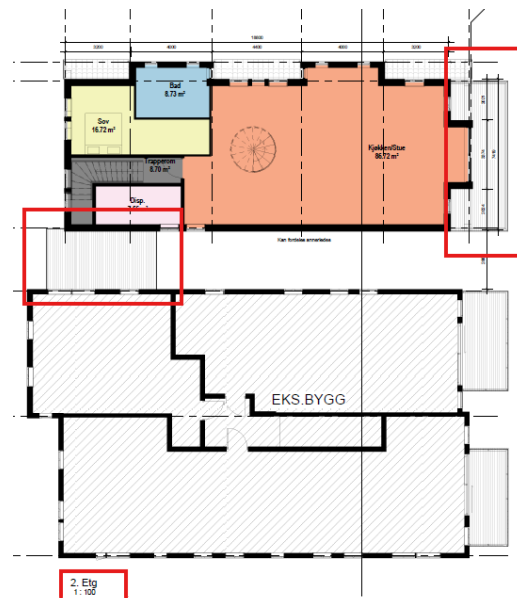
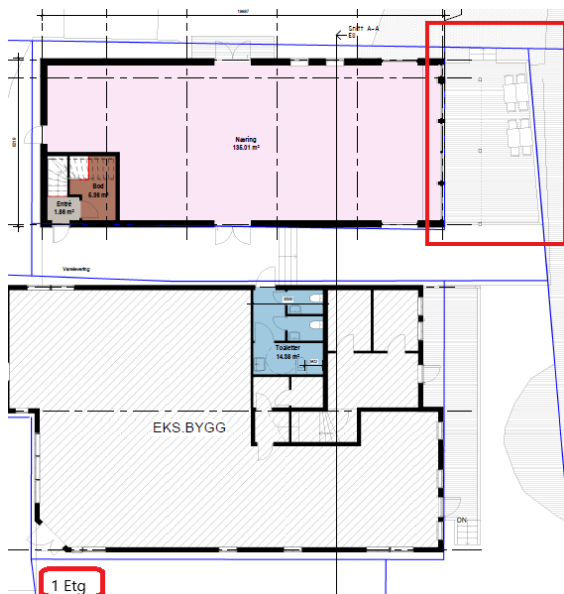
Bakgrunn

Søknaden

Kommunen fikk en søknad om rammetillatelse og dispensasjon for å føre opp nytt bygg på 195 m² BYA, mottatt 05.09.2024 og supplerende dokument mottatt 11.02.2025. Bygningen vil bygges i 3 etasjer med mønehøyde +10,5 moh.

Tiltaket er prosjektert på regulert byggeområde med utvidelse av terrasse mot sjøen på gangareal. Dette utløser krav til dispensasjon fra flere forhold, som utnyttelsesgrad i § 5.1, gjeldende arealformål gangvei § 2, plankrav i § 4.1 og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jf. pbl. § 1-8.





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 friluftsinteresser, 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.

Kommunens 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.

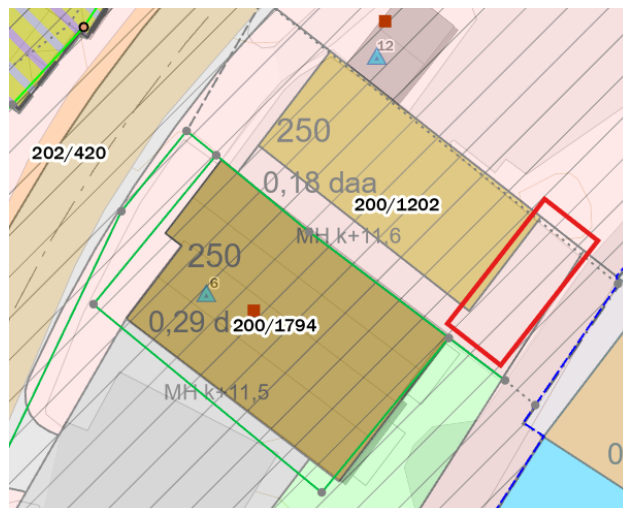
Vurderinger:

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av et bygg som ønskes å brukes til næring og bolig. En del av bygningen vil plasseres utenfor byggeområdet. Overskridelsen av areal omfatter et mellombygg og terrasse i 2. etasje som utvides til regulert gangareal mot sjøen. Tiltaket er avhengig av følgende dispensasjonsforhold for å kunne gjennomføres:

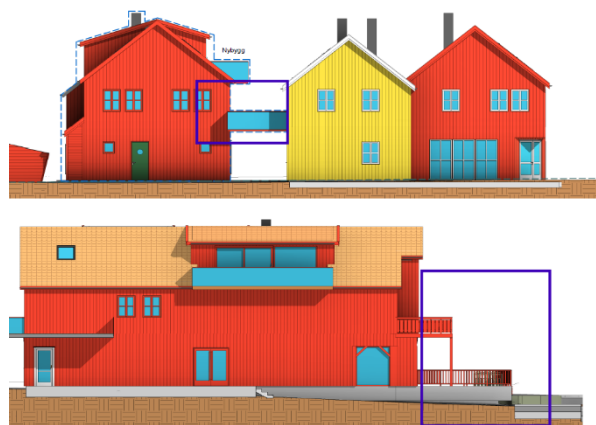
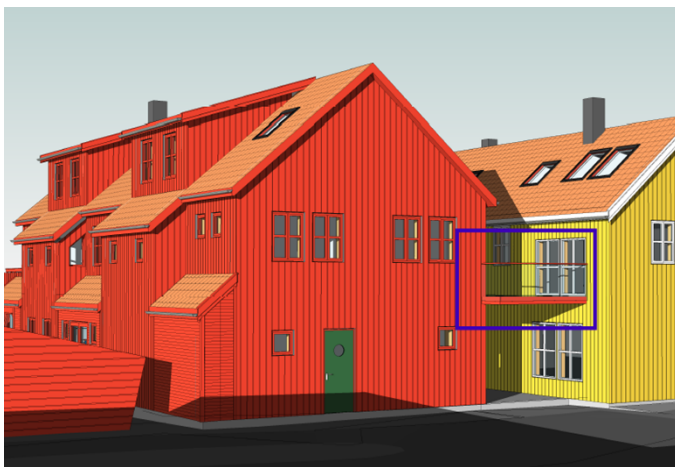
- Dispensasjon fra arealformål gangveg for utbygging,
- Dispensasjon fra utnyttelsesgrad for oppføring av mellombygg og terrasse mot sjøen,
- Dispensasjon fra plankrav for å kunne bygge utenfor formålsgrense.
- Dispensasjon fra byggegrense evt. forbudet i 100-metersbeltet for utbygging.



Perspektiv av utbygging mot sjøen



Arealformål gangveg i plankart



Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av

betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er å sikre en ønsket utbygging/fortetting på eiendommer/delområder innenfor et gitt område. Det ivaretar forhold som «lys og luft» mellom bebyggelsen, sikre tilstrekkelig ubebygde uteoppholdsarealer samt unngå uønsket fortetting. Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsone.

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 jf. pbl. § 1-1.

Den omsøkte utbyggingen ligger innenfor et område med kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (K31). Beskrivelsen på kulturminnesøk viser at *«Eksisterende bebyggelsesmønster bør opprettholdes. Gater og smug bør ikke bygges igjen da dette vil forringe områdets historiske karakter og lesbarhet»*. Riksantikvaren som har definert denne delen av Grimstad sentrum som et område med regional og nasjonal interesse jf. uttalelsene fra kulturminnevernmyndigheten og beskrivelsen på kulturminnesøk.

Ansvarlig søker mener at overskridelsen av areal på regulert gangareal er med bakgrunn i behov for serveringsstedet. Utforming av nytt bygg med takopplett og karnapp er lik bygningen på Smith Petersens gate 4. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket ligger innenfor et begrenset havneområde i Grimstad sentrum. Utbygging i området skal gjennomføres etter en rettslig og bindende planprosess, slik at private, regionale og statlige interesser kan ivaretas. Dette er også hensynet bak plankrav og arealformål.

Kommunedirektøren vurderer at utformingen av nytt bygg ikke er i samsvar med anbefalingen fra Kulturminnevern. Byggeareal på gangveg overskrides og regionale/nasjonale interesser blir vesentlig tilsidesatt for det omsøkte tiltaket. Vilkår for dispensasjon i pbl. § 19-2 er da ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis. Når hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke vurdert hvorvidt fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg i medhold av pbl. § 19-2, avslår dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene om utnyttingsgrad, arealformål gangveg, plankrav og byggegrense evt. pbl § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Utbygging må tilpasses kulturmiljøet og ikke hindre tilgjengeligheten langs sjøen.