



GRIMSTAD KOMMUNE
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Dato: 03.01.2025
Vår referanse: 22/20834-11
Deres referanse:
Saksbehandler: Silje Kringeland

Kulturminnefaglig uttalelse til nytt bygg - 200/1202 - Smith Petersensgate 10 - Restaurant og leilighet

Viser til forespørsel om uttalelse i forbindelse med søknad om tiltak på gnr/bnr 200/1202 Smith Petersens gate 10. Eiendommen ligger i område regulert til sentrumsformål samt gangvei/gangareal/fortau med tilhørende hensynssone h570 bevaring kulturmiljø i *Områderegulering Grimstad sjønære arealer* (Havneplanen), samt innenfor Sone A i kommunedelplan for Grimstad sentrum «Byplanen». I reguleringsplan for Grimstad sentrum ligger det innenfor N11, regulert til næringsformål med spesialområde bevaring. Det ligger videre innenfor område definert av Riksantikvaren som kulturmiljø av nasjonal interesse (tidligere kalt NB!-område).

Beskrivelse

Det søkes om oppføring av nybygg på gjeldende eiendom. Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgrad og byggeforbudet i 100-metersbelt langs sjø, slik at det kan bygges ca. 29m2 BYA på regulert gangareal.

Fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern og kulturturisme har tidligere uttalt seg i forbindelse med søknad om oppføring av nybygg. Tidligere var det søkt om dispensasjon for hele gangveien for å sammenbygge eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 200/1794 med nybygget. Dette er nå redusert til et overbygg som kobler disse sammen i 2.etasje. Utover dette foreligger det mindre endringer i utformingen av nybygg.

Vurdering

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. Vi bemerker at mellombygget er foreslått plassert over en innregulert, åpen passasje/gangvei mellom bygningskroppene og derfor overprøver regulert byggegrense. Bygningen vil dessuten utgjøre et betydelig hinder for siktlinjene til eksisterende kulturmiljø. Vi understreker verdien av dagens ubebygde areal mot sjøfronten og det bakenforstående kulturmiljøet av nasjonal interesse. Riksantikvarens NB!-register angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med*

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 25, 4612
KRISTIANSAND S
Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
+47 38 05 00 00
E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134
Nettsted:
www.agderfk.no

videre forvaltning og utvikling. Fordi man nylig har oppført en større bygning på Biodden i indre havn, må man for alvor se på tålegrensene og konsekvensene av videre utbygging i dette området.

Vi fraråder sterkt at det gis dispensasjon til det omsøkte tiltaket. Vi forutsetter at reguleringsplanen overholdes og at det utarbeides forslag om en egen separat bygning med enklere karakter tilpasset det verdifulle bygningsmiljøet. Innregulert gangvei må også bevares. Vi anmoder kommunen om å avslå søknaden, og ønsker et samarbeide for å finne en akseptabel løsning.

Vi har tidligere fremhevet hvordan Riksantikvaren har definert Grimstad sentrum som et kulturmiljø av nasjonal verdi, hvor det er svært viktig at videre forvaltning og utvikling tar tilstrekkelig hensyn til disse verdiene. Havneområdene i Grimstad er under et enormt utbyggingspress, og vi står i fare for å miste disse kvalitetene dersom denne utviklingen ikke gjøres skånsomt.

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.

Konklusjon

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.

Med hilsen

Silje Kringeland
Rådgiver
Kulturminnevern og kulturturisme

Brevet er godkjent elektronisk.