Mottakere ifølge liste

Utvalg:	Saksnr.:	
Plan- og miljøutvalget	**774/22**	PMU

Deres dato: **Vår dato: 24.09.2022** **Saksbehandler: Julie Bermudez**
Deres ref: **Vår ref: 21/2104-83** Oppgis ved svar. **Avdeling: Byggesaksavdelingen**

Gnr 47 bnr 36 Strandgata 10 - Vedtak på søknad om dispensasjon for fasadeendring og oppføring av søppelbod

Tiltak:	Fasadeendring og søppelbod	
Byggested:	Gbnr: 47/36	Strandgata 10
Tiltakshaver:	Strandgt 10 AS c/o Modalen Eiendom AS Hæstadveien 5 4770 HØVÅG	
Ansvarlig søker:	Grønn Prosjektutvikling - Gundersen Luntevikveien 44F 4790 LILLESAND	

KOPI

Administrativt vedtak
Kommunen avslår søknaden om dispensasjon for fasadeendring på fasade mot Strandgaten og oppføring av søppelbod. Tiltakshaver har ikke vist at kravene i pbl §§ 19-1, 19-2 og 19-3 for at kommunen kan gi dispensasjon, er oppfylt.

Kommunen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 8.1.5 for heving av tak «østfløyen» og fasadeendring på sør-vest «vestfløyen» som omsøkt.

For dispensasjonens begrunnelse, se vurderingsdel i saken.

Orientering om klagerett og innsynsrett er vedlagt.

Søknaden
Søknad om tillatelse er journalført 08.02.2022. Søknaden om dispensasjon er journalført 01.07.2022.

Søppelbod:

Søppelboden er plassert inntil «østfløyen» på kommunal grunn GBR 47/37. Boden er 4,2 m lang og 1,2 meter bred, med BYA 5 m^2. Mønehøyden er 4,5 moh, gesims 3,8 moh og kotehøyde gulv 1,4 moh.

I søknaden står det at omsøkt søppelbod er plassert østsiden av bygget ved kjøkkeninngangen. Ansvarlig søker skriver at man ikke kan gå gjennom ren sone og hele restauranten for å kvitte seg med kjøkkenavfall. Dermed må det plasseres søppeldunker direkte utenfor kjøkkenet.

Endringer på fasade mot Strandgaten:
I søknaden er det gjort endringer på fasaden mot Strandgaten i første etasje. Tegningen viser (fra venstre til høyre) dør, vindu, vindu, inngangsdør med glass sidefelt på begge sider av døren, vindu, vindu og vindu.

Mål:
Vinduer: 119 x 199 cm.
Dørfelt i midtakse: 209 x 249 cm.
Dør: 99 x 249 cm.

Hovedendringene i forhold til foto fra 1874:
- høyre dobbelt tett inngangsdør erstattes med vindu.
- hovedinngangsdøren har sidefelt med glass på begge sider av døren.
- vinduene har like dimensjoner (119 x 199 cm).

Endring på fasade sør-vest «vestfløyen»:
På tegningen viser fasaden ny dør med glass med dimensjonene 169 x 199 cm. Denne endringen ble vist i rammesøknaden uten at dette ble beskrevet eller omtalt. Saksbehandler har derfor ikke vurdert utskiftning av døren tidligere.

Heving av tak:
Det søkes å heve taket (gesims og mønehøyde) på «østfløyen» opptil 50 cm. Endringen søkes for å få plass til teknisk utstyr. Takvinkelen er uendret.

Endring av kotehøyde gulv
Det søkes om endring av kotehøyde gulv tilhørende atriumet og kjøkken til 1.50 moh. Tidligere tegninger viser kotehøyde gulv 1,47 moh og 1,49 moh. Omsøkt tiltak er ikke avhengig av en ny dispensasjon.

Fasadeendring:
Ansvarlig søker skriver følgende:
Fasadeendringen er et resultat av allerede godkjent planløsning slik det er godkjent i den opprinnelige søknaden. I planløsningen så er det vist at det skal være et vindu i stedet for en dør på fasaden mot Strandgata i vestlig del. Her stod det tidligere en to-fløyet innadslående dør som ga adgang fra gaten til byggets andre etasje via en trapp. Trappen er fjernet og det opprinnelige trappearealet er nå blitt en del av kaféarealet i førsteetasje. I andre etasje er arealet blitt garderober og dusj for ansatte. Tilgangen til andre etasje er nå via innvendig trapp fra en annen retning. Dermed er den fjernede døra «til overs», den har ingen praktisk funksjon. Dermed ble det da søkt om å sette inn et vindu, men vi oppdaget senere at dette ikke var tatt med i søknaden når det gjaldt fasaden og derfor måtte vi be om «endring av gitt tillatelse».

Det foreligger dokumentasjon på svært ulik fasadeutforming gjennom årene, noe som synliggjør skiftende bruk av byggets første etasje. En periode kan vanskelig sies å fremvise «den riktige bruk av huset»- og dermed den korrekt fortalte fasade. Det korrekte er snarere det omvendte: Funksjonen innenfor veggene har styrt hvilket fasadeuttrykk som har tjent formålet. Butikkperioden krevde store vinduer, kafeperioden det samme. Boligfasen tilsa åpnevinduer og dør på begge hjørner.

Den løsning vi nå har bygget legger vekt på å fremstå tydelig og fortellende om funksjonen

«Strandhaven kafe og bakeri som sosialt møtested, med gjennomsyn til det store hovedrommet, gjennom Orangeriet til hagen og fjorden fra Strandgaten» Følgelig har vi skapt en naturlig sentralsymmetrisk åpen akse tvers gjennom huset. En akse helt i stil med husets markerte symmetri og som oppleves udelt positiv når man kommer ned Vestregate og ser gjennom huset så ser vi fjorden glitre utenfor hagen, i midtaksen. En kunstig skjevhet mot Strandgaten slik midtdøren i sin tid var plassert, ville ødelegge dette grepet. Det samme ahistoriske feilgrep ville det være å tilbakemontere vestre inngangsdør uten funksjon, i strid med husets karakter. Til enhver tid har «fortellingen» vært å synliggjøre funksjonen innenfor veggene.

Når det gjelder slike endringer på fasade når elementer ikke lengre har en funksjon så vurderer vi at ikke § 8.1.5 treffer. Den treffer når man skal skifte en dør med en dør eller et vindu med et vindu. Vi er jo alle enige om at man ikke skal stå igjen med «falske» dører og vinduer i Lillesand sentrum. Over tid så ville det kun bli en «kulisseby» hvor eldre elementer ikke har praktisk nytte eller funksjon.

Minner om det overordnede formålet med planen er «Hensikten med områdeplan for sentrum er å styrke Lillesand sentrums attraktivitet og evne til å tiltrekke seg og ta imot en voksende befolkning på en fremtidsrettet måte». Vi vurderer at det derfor er viktig å lese paragrafen etter hensikten. Vi vurderer at når man setter inn et nytt vindu, eller ny dør, da må man være bevisst hva man gjør. Da skal man ta vare på mest mulig og der er veilederen og bestemmelsene i planen til hjelp. Derfor ble vi litt overasket over at det ble vanskelig å erstatte en dør med et vindu. Allikevel så ser vi at det er mulig å lese bestemmelser uten å ta med hele bildet og da avstedkommer det en dispensasjonssøknad.

Nå er vi i den situasjonen at det foreligger en kulturminnefaglig uttalelse i saken innledningsvis I den første uttalelsen så vurderer man fasadeombygningen slik: «Vi vurderer den omsøkte fasadeendring til å være for streng, for symmetrisk og vil innebære at fasaden vil fremstå som for ombygd. Strandgaten 10 har en svært sentral plassering i det historiske Lillesand sentrum. Vi anser at de omsøkte endringene medfører at den historiske fasaden ikke lengre er lesbar. Fasadeendringer som foreslått vil påvirke den historiske verdien av bygningen og kulturhistorisk bevaringsverdi av Strandgaten.» Videre heter det at de vil «sterkt» fraråde at fasadeendringen godkjennes.

At fasaden har en streng fremtoning er en vurdering som vi ikke er enige i. Dette er et originalt sveitserhus hvor kjennetegnet er nettopp en stram innretning og symmetri på fasade. Det at huset har vært ombygd i flere omganger med skiftende fasade gjennom tidsløpet diskvalifiserer ikke bygningen fra å få en mer tilnærmet fasade som bygget opprinnelig hadde. Opprinnelig så hadde dette bygget en streng fasade dog med andre typer vinduer, basert på husets funksjon, men allikevel streng. Vi vurderer det derfor at det er feil vurdering at man tar et øyeblikksbilde av historien hvor fasaden ikke var streng, men direkte rotete, og bruker det bildet som en kulturhistorisk fasit på hvordan bygget burde fremstå i dag. Vi vurderer heller at det er en fordel fremfor en ulempe at bygget får en mer ryddig fasade og fremtoning og at bygget heller forteller historien om en by som er i stadig endring og som klarer å tilpasse seg tidens krav og funksjon på en kulturhistorisk måte.

Senere, etter en befaring, modererte Kulturminnevernet seg betraktelig og det ble sendt en ny uttalelse. I den seneste uttalelsen ble det gitt råd om at man skulle beholde vestre dør, men at den resterende fasaden var akseptabel. Man fikk da denne illustrasjonen.

Med den foreslåtte løsningen fra Kulturminnevernet så vil man oppnå det som er vurdert over, at man har staffasje som ikke har funksjon. Det i seg selv kan skape en uheldig presedens og bygningen vil fremstå med et musealsk preg uten rot i den egentlige funksjonen.

Søppelbod:
Ansvarlig søker skriver følgende:
Vi er opptatt av å bevare våre allmenninger i sentrum. De er viktige for opplevelsen av sentrum. Kartet «smau og snarveier» i sentrumsplanen forteller mye om hva som er viktig å bevare. Allmenningen hvor vi søker om søppelbod, er en av de brede allmenningene. Den er i gjennomsnitt ca. 8 meter bred fra Strandgata og ned til sjøen. I dag brukes den til å parkere biler på.

Vi søker om å beslaglegge kun en drøy meter av siktlinjen på denne allmenningen. Konsekvensene av dette er at det ikke kan parkeres biler der hvor søppelboden er og at det er en meter mindre siktlinje av totalt åtte meter hvis man står på en helt spesiell plass i Strandgata.

Hvis vi beveger oss til den andre siden av Strandgata 10, mot Strandgata 8, så kan vi se at hele

smuget er fylt med platting og kafébord bortsett fra en meter som gir en gjennomgang. Det er også plassert et bygg i enden mot sjøen som totalt hindrer utsyn til fjorden, som jo er hensikten med siktlinjer og allmenninger. Nå er ikke dette en allmenning, men i kartet det refereres til, «smau og snarveier» så har også dette arealet en sentral plass i sin funksjon om å være nettopp et smau og en snarvei med en god siktlinje rett mot Saltholmen Fyr. Den siktlinjen er nå brutt etter vedtak i kommunen og også uttalelse fra samme rådgiver i Fylkeskommunen som uttaler seg til vår sak. Dette vedtaket mener vi skaper positiv presedens for vår søknad.

Det virker derfor noe søkt å skulle fraråde vår søppelbod, spesielt med tanke på hva bestemmelser og veiledere sier om søppelbod og tekniske innretninger i sentrum. I planbeskrivelsen står det følgende: «Varelevering og søppelhåndtering - Planen stiller strengere krav til samordnet varelevering og søppelhåndtering. Det er også krav om at søppelenheter skal innebygges hvis mulig. Det har en estetisk verdi og en verdi for å hindre brannspredning.»

Videre står det i formingsveilederen følgende: «Store avfallsdunker eller containere for kildesortering er en stor utfordring for alle bymiljø. Disse kan fungere som visuelle fremmedelementer og/eller stengsler, og kan utgjøre en brannfare dersom de plasseres for nær husvegg eller annen bygningsdel. Søppelhåndtering skal plasseres slik at det ikke utgjør brannfare for omkringliggende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel, og slik at det ikke er synlig fra offentlige gater og plasser. Det kan oppføres små boder der avfallsdunker kan plasseres innendørs.»

I den siste uttalelsen fra Kulturminnevernet så har de faktisk ikke innvendinger mot søppelboden plassert der som den er omsøkt. Det vurderer vi til å telle positivt for vår dispensasjonssøknad.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsene 8.1.5 og § 8.1.13.

Plangrunnlag
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for «Områderegulering for Lillesand kommune» vedtatt 16.11.2016 og er avsatt til sentrumsformål «S3_2». Hensynsone H570 for bevaring av kulturmiljø.

Bestemmelser for områderegulering for Lillesand Sentrum:
*§ 8.1. **Hensynsone bevaring av bygninger/bygningsmiljøer og andre kulturminner (H570)** (pbl § 11-8 c)*
Alle tiltak i hensynssone skal gjennomføres i henhold til Lillesand kommunes formingsveileder for Lillesand sentrum. Hensynssonene må sees i sammenheng med temakart for Sandsbekken, temakart for smau og snarveier og temakart for grønnstruktur.

*§ 8.1.5 **Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler***
Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonene skal bevares. Hovedbygningen skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskiftning av bygningsdeler som vinduer, dører, listverk og liknende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører, lister, utsmykning m.m bevares ved at det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetting av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

*§ 8.1.13 **Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for smau og snarveier***
Smau og snarveier skal holdes åpne for allmenheten og skal ikke ha stengsler eller møblering som hindrer allmenn ferdsel eller begrenser siktlinjer i bybildet. Det tillates ikke nedbygging av smau eller snarveier. Disse områdene skal ellers følge de bestemmelser som er gitt i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum, da spesielt med tanke på møblering, tekniske installasjoner, søppelhåndtering og uteservering. Smau og snarveier regnes som offentlige byrom. Det tillates ikke etablering av nye parkeringsplasser i smau, snarveier og allmenninger.

Eiendommen ligger innenfor arealformålet «Boligbebyggelse» i kommuneplanens arealdel 2018-2030 vedtatt 05.12.2018. Hensynsone H350 for brann-/eksplosjonsfare.

Saksgang/historikk
Dispensasjon for utvidelse og tilbygg, PMU- 597/21, datert 28.10.2022.
Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen «boligbebyggelse», og bestemmelsen i kommuneplanen § 2.5 b «byggehøyde over havet». Det er søkt som dispensasjon fra bestemmelsene i områdereguleringen § 8.1.1 «utnyttelsesgrad» og § 8.1.5 «riving/restaurering».

Rammetillatelse pbl § 20-3, PMU-719/21, datert 28.10.2022.
Igangsettingstillatelse (IG del 2) for hele tiltaket, PMU-347/22, datert 04.05.2022.
- utvidelse av «østfløyen» med 4,55 m.
- riving av eksisterende balkong, og oppføring av en ny og større balkong, 2 m x 6 m.
- riving av eksisterende glasstak som er overbygd over atrium, og oppføring av et nytt og større glasstak og glassfasade mot sjø. Utvidelse 3,55 m.
- bruksendring i enkelte rom 1 og 2 etg.

Dispensasjonsbehandling
Søknad om dispensasjon
Tiltak som ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Pbl. § 19-2 skal legges til grunn ved behandling av dispensasjonsforhold:

Etter pbl § 19-2 andre ledd skal det ikke gis dispensasjon *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»* Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen bare har rettslig tilgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i regelen er oppfylt.

Det er i hovedsak de samfunnsmessige forhold av planfaglig og arealmessig karakter som vektlegges ved vurderingen av en dispensasjon. Personlige forhold skal som utgangspunkt ikke tillegges vekt ved vurderingen. Etter pbl. § 19-2 tredje ledd kan ikke dispensasjon gis dersom det vil få konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Er et forhold generelt for flere eiendommer innenfor et planområde, bør dispensasjon ikke gis. Det presiseres imidlertid at en dispensasjon er en avgjørelse som ikke kan danne mønster for senere saker av lignende art.

Naboforhold og andres kommentarer
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3.
Det er registrert merknader i saken. Det vises til merknader i sin helhet.

Merknad fra Knut Jørgen Andresen (GBR. 47/38)

Har merknad til Søppelbod på allmenning.
Med de store forandringen som skjer i Strandgt.10 og den store tomten de har tilgjengelig så må de all like vell bruke tilleggs areal i allmenningen til søppelrom. Her vill det bli støy fra kjølemaskin. De vill også ta 2 parkerings plasser. De vill også skape problemer med vinter vedlikehold. Vi er svært mot den utbyggingen av søppelbod i Strandgt 10. Dette er noe vi kommer til å gå i krigen for å få stoppet!!!

Merknad/møtereferat fra sameiet Strandgata 12:

Hensikt: Vurdere endringsforslaget for gitt byggetillatelse for Strandgata 10A som består av tre punkter, hvorav 2 av disse har mindre eller større betydning for Strandgata 12.
1. Det godkjente tilbygget mot øst søkes økes med 50 cm i mønehøyde for å få plass til teknisk utstyr som trengs i driften.
Merknad: Nabovarselet mangler kotehøyden på mønet.
2. Det søkes om å legge til et lite tilbygg mot allmenningen mellom Strandgata 10 og 12 for å få en effektiv og ryddig avholdshåndtering slik man kan se på Strandgata 8 (Sjøbua) og Hos oss.

Merknad: Selv om vi er enige om a holde et godt forhold i området mellom virksomheter og boliger, vil vi måtte si klart ifra at det ikke er ønskelig å få den planlagte søppelboden plassert i front mot Strandgata 12.
Dette av følgende grunner:
A. Støy av kjølevifte og ved henting av søppel tidlig morgen flere dager ukentlig.
B. Reduksjon av parkeringsplasser, som med den planlagte uteserveringen allerede er redusert med minimum 3 plasser, og nå ytterligere 2.
C.Vanskeligere vintervedlikehold.

Merknad fra Lillesand kommune, ved eiendomsforvaltning:

Bruk av kommunal grunn som det vises til i nabovarselet må avklares i egen prosess.

Etter at tiltakshaver har gjort endringer på fasaden, har det kommer inn merknader fra Fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag og Else Rønnevig (Sprossa). Administrasjonen viser til merknader datert 04.03.2022 og 13.03.2022 fra Else Rønnevig, og merknad datert 04.03.2022 fra Fortidsminneforeningen i sin helhet i saken. Resterende merknader fra Fortidsminneforeningen og Else Rønnevig er ikke vist i denne saken da merknadene omhandler i hovedsak ulovligheter på fasaden.

Merknad fra Fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag datert 04.03.2022

Viser til nedenforstående varselsak og til at vi som varslere ikke har fått noen form for tilbakemeldinger om hvilke tiltak dere har tatt. Vi hadde håpet at vi i slike typer saker kunne hatt en noe bedre kommunikasjon.

Allikevel finner vi etter mye dugnadsarbeid ved å søke i kommunes register, med mer, at dere tok en befaring etter vårt varsel og deretter samme dag sendte tiltakshaver en formell henvendelse rundt dette. Det gleder oss, takk.

Vi har videre funnet at tiltakshaver v/Grønn Prosjektutvikling og Esben Gundersen 3. mars 2022 svarer på Lillesand kommune sin forespørsel med en redegjørelse.

Etter å ha lest tiltakshavers svar har vi dessverre ikke blitt overbeviste. Det er gledelig med økt aktivitet og tiltakshaver har sikkert de beste ønsker, men det er ikke det denne saken dreier seg om. Saken dreier seg om at tiltak i Lillesand sentrum har gode rammer som skal følges og bør respekteres.

I tiltakshavers søknad om endring av fasaden datert 7. februar 2022 går det hovedsakelig på at man ønsker et lite tilbygg ved siden av kjøkkenet, samt hevet mønehøyde. Det nevnes ikke med et ord endringene som har skjedd av fasaden mot Strandgata, hvor dør er fjernet og vinduer byttet ut. En observant saksbehandling som enda ikke er ferdigstilt vil oppdage at vedlagte skisser til søknaden viser de nye fasadeendringene mot Strandgata.

Vi som en frivillig organisasjon ønsker ikke negative nyhetsoppslag og ønsker at både tiltakshavere og kommuner selv skal ordne opp i ting. Allikevel er det i vårt formål å jobbe for at blant annet unike kulturmiljøer som de dere har i Lillesand tas godt vare på, derfor tok vi kontakt med dere 28. februar 2022 som et proaktivt tiltak.

Siden vi ikke har hørt fra dere får vi dessverre et inntrykk av at dere ikke bryr dere, men vi håper og tror at vi tar feil.

Tiltakshaver og arkitekt Jan Lindeberg MNAL viser i sitt brev av 7. februar 2022 til kommunens "Formingsveileder". De er derfor åpenbart kjente med veilederen og at områdeplanen for Lillesand sentrum tydelig sier at "Alle tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder". Klarer kan det vel ikke sies, og derfor er det særdeles skuffende å se en slik oppførsel vi her har vært vitne til fra noen vi trodde var seriøse aktører.

Argumentasjonen tiltakshaver og deres arkitekt bruker i svarbrevet av 3. mars 2022 kan man nesten ikke ta seriøst. De bekrefter at de ikke har fått svar på søknaden, men allikevel så vurderer de endringene så lite kontroversielle og kun til det bedre.

Men, hvem er det som skal ta slike beslutninger, er det utbyggerne som søker eller fagfolk hos fylkeskommune/kommune som normalt skal bestemme basert på faglig kompetanse og fastsatte rammer?

At tiltakshaver og arkitekt Jan Lindeberg MNAL har så lang erfaring med arbeid i Lillesand, hele femti år sies det, gjør saken egentlig enda mer alvorlig. Da burde de ha kjent veldig godt til byens bygningshistorikk og hva planverket og rammene sier;

Områdeplan sier blant annet om hensynssoner: "Alle tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder".
Formingsveileder sier blant annet om vinduer:
- "Dersom det skal settes inn nye vinduer, skal de nye vinduene ha samme kvalitet og materialbruk som opprinnelige vinduer. Det samme gjelder for utskiftning av originale beslag, utvendig belistning og dekor. (I enkelte tilfeller også dryppnese).
- "Det nye vinduet må ha samme størrelse og konstruksjon som det opprinnelige og med samme antall rammer og sprosser".
- Vinduet skal kunne åpnes på den samme måten som det opprinnelige, med tilsvarende typer hengsler.
- Post, losholt og sprosser skal være gjennomgående.
- Vindu skal ha gjennomgående sprosser med kittfals.

Formingsveilederen gir også tydelige rammer for utvendige dører i hensynssonen.

Ordet "opprinnelig" er også ganske tydelig om en tar et kjapt søk i ordboken: Opprinnelse betyr "Opphav" eller "begynnelse". I denne saken oppfatter vi det derfor som tydelig at man måttet ha bytte ut gamle vinduer med en stil som er noe av det man først har kunne dokumentere på bygget. Vedlagt finner dere et bilde av hvordan tidstypiske butikkvinduer (bygget til venstre) så ut på 1800-tallet og der finnes forøvrig flere bilder av Strandgata 10 i tidligere tider.

Vi ønsker virkelig et godt samarbeid og håper Lillesand kommune ser alvoret i denne saken og gjør det rette. Hvis slike saker som dette blir forbigått uten noen form for følger vil det skape en negativ presedens som Lillesand med sitt kulturmiljø i det lange løp vil tape på.

Dere har et godt rammeverk for Lillesand sentrum, og dere har dyktige ressurser lokalt og hos fylkeskommunens kulturminnevernavdeling som med glede vil bidra med sin fagkunnskap. Bruk disse rammeverkene og de gode ressursene til noe positivt - sammen blir dere verdt mer enn gull.

Merknader fra Else Rønnevig

datert 4 mars:

Et par ting til når det gjelder Strandgata 10.
1. Om det ikke er gjort allerede så må dere hindre at ikke også trappa til den 2 -fløyde ytterdøren blir fjernet.
2. Be om at døren som er fjernet leveres tilbake til Strandgata 10.
NB: Den opprinnelige 2 fløyde døren fra huset ble oppført ble på 1970-tallet kassert (etter påstand om at den var ubrukelig) og skiftet ut med kopien som nå uten søknad er fjernet. Det gledelige er at originaldøren befinner seg i et gammelt hus i Moss. Der har den vært god nok i 40 år.
NB: Grunnen til at jeg vet dette er at det var meg som tok vare på døren og skaffet den et nytt sted å være. Om døren som nå er fjernet har endt sitt liv på Miljøstasjonen så finnes originalen som det kan lages nøyaktig kopi etter.

datert 13. mars:

Endelig fikk jeg tak i et fasadefoto fra Strandgata 10 - FANTASTISK vakkert og historiefortellende. Det er fra 1874. Håper av hele mitt hjerte at de må gjøre om det de har gjort og følge opp og tilbakeføre til dette.



Uttalelse fra andre myndigheter
Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. Denne saken har vært oversendt til Agder fylkeskommune den 03.03.2022.

Agder fylkeskommune har uttalt følgende den 02.04.2022.

Det søkes om:
- endring av tidligere gitt tillatelse for utvidelse av eksisterende tilbygg (heving av mønehøyde med ca. 0,5 meter)
- et mindre tilbygg (formål – avfallshåndtering) til bygningens fasade mot nord-øst
- endring av kotehøyde for atrium bygg mellom fløyene
- vesentlig endring av hovedbygningens fasade mot Strandgata.
- mindre endring av bygningens fasade mot sør-vest.

Eiendommen hvor tiltaket er omsøkt omfattes av verneplan for Lillesand sentrum. Eiendommen ligger innenfor Riksantikvarens NB!-området. Ifølge planens bestemmelse punkt 8.1.2 skal søknad om dispensasjon fra planens bestemmelse høres av antikvarisk myndighet i fylkeskommunen. Eksisterende bygning er SEFRAK-registrert, og antas oppført i tredje kvartal 1800-tallet.

Heving av mønehøyde på tidligere godkjente tilbygg til bygningens fasade mot nord-øst.
Vi har ikke motforestillinger til at tiltaket godkjennes slik det er omsøkt. Dette begrunnes med at tiltaket ikke vurderes å fremstå som ruvende eller for dominerende sett i relasjon til den eksisterende bebyggelsen.

Tilbygg i form av skut (søppelhåndtering) til bygningens gavl mot nord-øst.
Vi må tilrå kommunen å avslå tiltaket. Vi vurderer at tiltaket fremstår som uheldig både på byggets eksteriør og på den åpne smoiet mot sjøen. Dagens smoi er en del av en uforstyrret gatestruktur med utsyn mot sjøen sett fra Strandgaten. Vi mener at skuten som prosjektert viker som et fremmed element i dette gateløpet.

Vi vurderer hensikten med reguleringsbestemmelsene til å ikke bare bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske og kulturelle verdier i Lillesand sentrum, men også de arkitektoniske og miljømessige verdiene jfr. Reguleringsplanens formål pkt. 1. Oppføring av en skut mot smoiet vurderes å være i strid med disse bestemmelsene, og vi må derfor fraråde tiltaket.

Endring av kotehøyde for atriumsbygg
Vi har ingen merknader til tiltaket.

Mindre endringer av bygningens fasade mot sør-vest

Det ønskes å erstatte eksisterende tett varedør med glassdør med tilsvarende dimensjon. Vi vurderer at denne fasadeendringen kan aksepteres.

Vesentlige fasadeendring av bygningens hovedfasade mot Strandgaten
Ut fra de mottatte tegningene fremgår at fasadeendringen omfatter (endringer listes fra venstre til høyre):
- erstatning av eksisterende vindu med dør. Dette vinduet er ikke originalt, og det har tidligere stått en dør med tilsvarende plassering.
- eksisterende dør erstattes med et butikkvindu.
- eksisterende butikkvindu erstattes med en hovedinngangsdør med glass sidefelt på begge sider av døren. Dette butikkvinduet er ikke originalt, og det har tidligere stått en dør her.
- eksisterende dør erstattes med et butikkvindu.
- eksisterende dobbelt tett inngangsdør erstattes med et butikkvindu.

Vi vurderer den omsøkte fasadeendringen til å være for streng, for symmetrisk og vil innebære at fasaden vil fremstå som for ombygd. Strandgaten 10 har en svært sentral plassering i det historiske Lillesand sentrum. Vi anser at de omsøkte endringene medfører at den historiske fasaden ikke lenger er lesbar. Fasadeendringer som foreslått vil påvirke den historiske verdien av bygningen og kulturhistorisk bevaringsverdi av Strandgaten.

Vi vurderer at endringene av bygningens hovedfasade mot Strandgaten kommer i konflikt med de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdiene som reguleringsplanen har til hensikt å ivareta, og vil måtte strekt fraråde at fasadeendringen og godkjennes som den fremstår.

Vi anbefaler tiltakshaver bygger videre på den historiske fasaden som ikke er så symmetrisk og organsik tilpasset funksjonen/forretningsutrykk.

Agder fylkeskommune har hatt befaring på Stranda 10 med tiltakshaver den 10.05.20222. Det har ikke kommet endring på søknaden etter befaringen med Agder fylkeskommune.
I brevet datert 11.05.2022 står det følgende:

Vi viser til søknad om fasadeendringer, og oppføring av tilbygg til bygningens nord-fasade, datert 3.03.2022. I uttalelse av 5.04.2022, har vi primært anbefalt forslaget bearbeidet.

Vi viser til befaring den 10.05.2022, hvor løsninger ble diskutert. Etter vår interne diskusjon, har vi konkludert at prosjektet kan aksepteres på følgende vilkår:
- Dobbel dør med overlys i bygningens fasadens sørlige del (mot Strandgata) tilbakeføres. Trapp til denne inngangsparti kan droppes. (se tegning i vedlegg).
- Tilbygg til bygningens nord-fasade skal få minst mulig gesims (takutstikk). Det skal opparbeides med liggende kledning, og males hvitt. Som taktekking anbefales båndtekking.
- Takoverbygg over inngangsdør øst for tilbygget frarådes.

Det er nå søkt om opparbeidelse av rampe til hovedinngangsparti, samt flere skilt mot Strandgate, disse skal behandles i egen sak. Uttalelsen sendes separat.

KOPI



Tiltakets virkning på naturen
Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Tiltak i samsvar med plan vedtatt etter at naturmangfoldloven er trådt i kraft forringer ikke naturmangfoldet da dette blir ivaretatt gjennom planprosessen.

Kommunens vurdering
Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsene i områdereguleringen § 8.1.5 «Riving, restaurering og utskiftning av bygningsdeler» og § 8.1.13 «Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for smau og snarveier».

For å kunne innvilge dispensasjon må én etter en samlet vurdering komme til at hensynene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene.

Vurdering av pbl. § 19-2 annet ledd, første setning: om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Hensynet bak bestemmelsen § 8.1.5 er å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier som Lillesand representerer. I bestemmelsen står det blant annet at hovedbygget skal bevare sin ytreform, samt materialer og bygningsdetaljer. Bebyggelsen tillates bare ombygd under forutsetting av at eksteriøret beholdes uendret.

Hensynet bak bestemmelsen § 8.1.13 er å holde smau og snarveier åpne for allmenheten og skal ikke ha stengsler eller møblering som hindrer allmenn ferdsel eller begrenser siktlinjer i bybildet. Det tillates ikke nedbygging av smau eller snarveier.

Endringer på hovedfasade mot Strandgaten:
Det er søkt om endringer på hovedfasaden til Strandgaten i første etasje. I søknaden viser den nye fasaden fra venstre til høyre: dør, vindu, vindu, inngangsdør med glass sidefelt på begge sider av døren, vindu, vindu og vindu. Bildet fra 1874 viser dører i hver på sin side av fasaden og en dør som er plassert i midten. Det er fire vinduer i 1 etg. på denne fasaden. Fasaden har endret seg opp igjennom tidene, ref. «redegjørelse for endringer i fasade» (j.postnr. 35, journalført 02.03.2022). Selv om det har vært endringer på fasaden opp igjennom årene skal det arkitektoniske uttrykket ivaretas i følge formingsveilederen. Det har kommet merknader fra Agder fylkeskommune og Fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag og Else Rønnevig (Sprossa) angående fasadeendringen.

Agder fylkeskommune vurderer den omsøkte fasadeendringen til å være for streng, for

symmetrisk og vil innebære at fasaden vil fremstå som for ombygd. Strandgaten 10 har en svært sentral plassering i det historiske Lillesand sentrum. De anser at de omsøkte endringene medfører at den historiske fasaden ikke lenger er lesbar. Fasadeendringer som foreslått vil påvirke den historiske verdien av bygningen og kulturhistorisk bevaringsverdi av Strandgaten. De anbefaler tiltakshaver bygger videre på den historiske fasaden som ikke er så symmetrisk og organsik tilpasset funksjonen/forretningsutrykk.

Administrasjonen slutter seg i hovedsak til uttalelsen datert 02.04.2022 fra Agder fylkeskommune, og vurderer at omsøkt tiltak på fasadeendring mot Strandgata vesentlig tilsidesetter hensynet bestemmelsen § 8.1.5 er ment å ivareta.

Søppelbod:
Søppelboden er plassert inntil «østfløyen» på kommunal grunn GBR 47/37. Boden er 4,2 m lang og 1,2 meter bred. BYA 5 m^2. Søppelboden er plassert i allmenningen. Allmenningen er ca. 7 m. bred (målt i kart). Søppelboden bygges ut 1,2 m i allmenningen. Det vises til temakartet for «smau» og «snarveier» innenfor Sentrumsplanen i Lillesand kommune. Det har kommet merknader fra Agder fylkeskommune og fra naboene angående omsøkt søppelbod.

Agder fylkeskommune tilrår kommunen å avslå tiltaket for søppelboden. Agder fylkeskommune mener at omsøkt tiltak fremstår som uheldig både på byggets eksteriør og siktlinjen mot sjøen. De mener at søppelboden virker som et fremmed element i smauet/gateløpet og strider imot reguleringsplanens formål. De anbefaler tiltakshaver å se på alternative løsninger for søppelhåndtering.

Omsøkt søppelbod i allmenningen vurderer administrasjonen som negativt. Allmenningen blir ofte brukt som en snarvei. Smau og snarveier regnes om offentlige byrom. Administrasjonen er opptatt av at allmenningen skal holdes åpen slik at siktlinjen mot sjø og opp mot Strandgata ikke begrenses. Det refereres bestemmelsen § 8.1.13 der det står at smau og snarveier skal holdes åpne for allmenheten og skal ikke ha stengler m.m som kan hindre allmenn ferdsel eller begrenser siktlinjer i bybildet. Det tillates ikke nedbygging av smau eller snarveier. Administrasjonen vurderer også at nedbygging av allmenninger, snarveier og smau kan skape uheldig presedensvirkning.

Administrasjonen slutter seg i hovedsak til uttalelsen datert 02.04.2022 fra Agder fylkeskommune, og vurderer at omsøkt søppelbod vesentlig tilsidesetter hensynet bestemmelsen § 8.1.13 er ment å ivareta.

Endring på fasade sør-vest «vestfløyen»:
I søknaden viser fasaden ny dør med glass med dimensjonene 169 x 190 cm. I følge Agder fylkeskommune har det tidligere vært en tett varedør. Administrasjonen slutter seg til uttalelsen datert 02.04.2022 fra Agder fylkeskommune, og vurderer at endringen på fasaden som omsøkt ikke vesentlig tilsidesetter hensynet til bestemmelsen § 8.1.5.

Heving av tak:
Det søkes å heve taket (gesims og mønehøyde) på «østfløyen» opptil 50 cm. Endringen søkes for å få plass til teknisk utstyr. Takvinkelen er uendret. Administrasjonen vurderer at heving av tak opptil 50 cm ikke vesentlig tilsidesetter hensynet til bestemmelsen § 8.1.5. Agder fylkeskommune skriver i sin uttalelse at tiltaket ikke vurderes å fremstå som ruvende eller for dominerende sett i relasjon til den eksisterende bebyggelsen.

Vurdering av pbl. § 19-2 annet ledd, andre setning: om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Administrasjonen vurderte at hensynet bak bestemmelsene § 8.1.5 og § 8.1.13 blir vesentlig tilsidesatt for fasadeendring på hovedfasade mot Strandgaten og søppelbod. Da hensynene

vurderes å bli vesentlig tilsidesatt, går ikke kommunen inn på vurdering av eventuelle fordeler ved en dispensasjon for omsøkt tiltak. Vurdering av pbl § 19-2 annet ledd, andre setning må vurderes for tiltakene «heving av tak på østfløyen» og fasadeendring på sør-vest «vestfløyen».

Ansvarlig søker skriver at heving av tak på «østfløyen» omsøkes for å få plass til teknisk utstyr. Strandgata 10 har gjort store endring innvendig. Administrasjonen kan ikke se noen negative ulemper med heving av tak på østfløyen opptil 50 cm, som omsøkt. Døren på fasaden sør-vest «vestfløyen» en skiftet ut. Denne inngangen vil bli mer brukt på grunn av endringene innvendig. Administrasjonen kan ikke se noen negative ulemper med ny dør på fasaden sør-vest «vestfløyen». Døren er plasser på samme sted.

Administrasjonen vurderer at tiltakene «heving av tak på østfløyen» og fasadeendring på «vestfløyen» har klart større fordeler enn ulemper etter en total vurdering.

Konklusjon
Med hjemmel i pbl. § 19-2 avslår kommunen dispensasjon for fasadeendring på fasaden mot Strandgaten og søppelbod. Kravene bak dispensasjonen er ikke oppfylt.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 gir kommunen dispensasjon for heving av tak «østfløyen» og fasadeendring på sør-vest «vestfløyen» som omsøkt. Dispensasjonen gis på vilkår som fremkommer i saken.

Gebyr
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp
2.2b) Dispensasjonsbehandling, middel sats		6250	1	6250

Gebyr sendes til tiltakshaver: Strandgt 10 AS

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagansvarlig plan og byggesak

Julie Bermudez
Rådgiver
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Mottakere

Grønn Prosjektutvikling - Gundersen	Luntevikveien 44F	4790	LILLESAND
Strandgt 10 AS	c/o Modalen Eiendom AS Hæstadveien 5	4770	HØVÅG

Kopi til:

Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Else Rønnevig	Sandsmyra 9	4790	LILLESAND

Kopi til:

Fortidsminneforeningen	Gamle Tollboden	4836	ARENDAL
Aust-Agder Lokallag	Nedre Tyholmsvei 7		
Knut Jørgen Andresen	Strandgata 12 A	4790	LILLESAND
Per Egil Helling	Strandgata 12 D	4790	LILLESAND

KOPI
KOPI

Klagerett
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl. § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.
Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Utsatt iverksetting
Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket umiddelbart igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Dekning av saksomkostnader
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Innsynsrett
Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf.§ 19. Dokumentinnsyn kan gjøres på https://www.lillesand.kommune.no/innsyn-og-postlister.513763.no.html

KOPI KOPI