



Deres dato:  
Deres ref:

Vår dato: 19.09.2023  
Vår ref: 23/2194-4 Oppgis ved svar.  
23/2194

Saksbehandler: Jorunn Thomassen  
Avdeling: Byggesaksavdelingen

## MØTEREFERAT

<b>DATO:</b>	21. september 2023
<b>MØTEDATO:</b>	19. september 2023
<b>TIL STEDE:</b>	Mariann Norby og Jorunn Thomassen – byggesak Lillesand kommune Elin Finne – Agder Fylkeskommune, kulturminnevern Aud Landstad – arkitekt for prosjektet (i arbeidsgruppe som representerer Brekkestø Vel) Inger Lise Syversen – arkitekt for prosjektet (i arbeidsgruppe som representerer Brekkestø Vel) Olav T. Tønnessen – styreleder (i arbeidsgruppe som representerer Brekkestø Vel)
<b>TILTAK:</b>	Gjenoppbygging av driftsbygning og sjøbod på Tollvesenets eiendom i Brekkestø – GBR 6/25 (eksisterende hovedbygning) og GBR 6/26 (omsøkt tiltak)

Arbeidsgruppa ønsket et møte i forhold til videre framdrift og kommende søknad (sitat):  
«Vi ber om forhåndskonferanse til vårt prosjekt: gjenoppbygging av driftsbygning og båthus på Tollvesenets eiendom i Brekkestø.»

### Søknad etter plan- og bygningsloven

Tiltakshaverne (representanter fra arbeidsgruppa) ønsker å sende inn byggesøknad, og det er viktig å få avklart hva som må dokumenteres og avklares i forkant.

Byggene ble oppført ca. år 1835, fredet i 1923 og revet i 1963.

Hele låven/uthuset skal oppføres innenfor gamle eksisterende murer. Brygga er autenstisk, og sjøboden som er revet var plassert på brygga, derfor ingen rester etter denne.

Kommunen viste til at det ifm søknad er viktig å definere hva bruken skal være, da bruken har innvirkning på hva som kreves ift blant annet tekniske krav som brann-/risikoklasse, ventilasjon, tetthet, isolasjon, parkering mv. og hvorvidt Arbeidstilsynet må kobles på.

Ifølge tiltakshaverne så skal det ikke være kommersiell drift på eiendommen. Dette opplyses å være et vilkår fra Tolldirektoratet.

Ifølge tiltakshaverne så er Tollvesenet interessert i gjenoppbygging, men har ikke økonomi. De er positive til at Brekkestø vel gjør det, men skeptiske til å påta seg ansvaret for driften ifølge kulturminnevern.

Tiltakshaverne tenker seg opprettelse av en stiftelse for drift av et informasjonssenter for de sørlandske uthavnene i uthusbygningen (Brekkestø informasjonssenter). Utstilling av tollvesenets gjenstander i en del av bygget er også en mulighet (sentralt museum til Tollvesenet er lagt ned i Oslo) samt utstilling av gjenstander som er typisk for uthavnene.

Informasjonssenteret er tenkt for fastboende, andre besøkende, samt skoleklasser og foreninger/lag. Else Rønnevig («Sprossa») har også kommet med forslag om å lære bort tradisjonshåndverk til skoleklasser og andre grupper i lokalene.

Tiltakshaverne sammenligner seg med uthavssenteret på Gjeving, som drives av stiftelse og som i likhet med Brekkestø er landfast. Uthavssenteret på Gjeving har ca. 2000 besøkende ilt sommersesongen (eller året?) Et informasjonssenter i Brekkestø tenker man ca 1000 – 2000 som sannsynlig besøkende i året ifølge beregninger gjort av museet i Lillesand.

Kommunen vurderer skissert bruk til å være innenfor kategorien «museum». Det er også viktig i en søknad å definere hva sjøboden er tenkt brukt til. Kommunen viste til at oppføring av sjøboden bør ha bruk tilknyttet uthuset. Det vil ikke kunne godkjennes en sjøbod til mer eller mindre privat bruk (det er heller ikke lov ifølge reguleringsbestemmelsene).

Forenklet reguleringsplan etter pbl § 24 (pbl 1985) for Brekkestø gjelder (Verneplan Brekkestø vedtatt 04.02.1993). Området er regulert til «Bevaringsområde» og arealformål «Havneområde». Kommunen viser til at reguleringsbestemmelsene krever uttalelse fra antikvarisk myndighet. Utnyttelsesgraden skal ihht bestemmelsene være som på planens godkjenningsdato, det vil si at nye bygg krever dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad. Forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø gjelder.

Eiendommen er avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluft) med hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) i kommuneplanens arealdel.

Kulturminneloven «trumfer» plan- og bygningsloven, og kommunen vil vurdere tiltaket til å være tråd med bevaringsbestemmelsene i reguleringsplanen dersom kulturminne godkjenner tiltaket etter kulturminneloven.

Ifølge arkitektene i prosjektet så finnes det i tillegg til historiske foto/kartfoto også forsikringsdokumenter fra bygningene ble oppført med detaljerte beskrivelser av opprinnelige bygg.

Ifølge arkitektene og foreløpige tegninger, så er uthusets mønehøyde målt fra bunn gammel grunnmur fra 7 meter på det laveste til 12 – 13 meter på det høyeste (som opprinnelig). Vi minner i den forbindelse om høyde- og avstandsbestemmelsene i pbl § 29-4.

Byggesak anbefalte tiltakshaverne å ta kontakt med kommunens VA-avdeling for å avklare mulig løsning for vann og avløp. Det er strengt ift hva som kan tillates av terrenginngrep/utomhustiltak i det bevaringsverdige området, og VA-løsning er derfor viktig å

---

Lillesand kommune      Bankgiro:2850.21.30554      Tlf 37 26 15 00      postmottak@lillesand.kommune.no

Postboks 23, Østregate 2      Organisasjonsnr.: 964965404      Faks: 37 26 15 99      www.lillesand.kommune.no

ha avklart før søknad innsendes.

Tiltaket må oppfylle krav til universell utforming. Løfteplattform er tenkt innvendig. Det er også skissert to adkomster fra fylkesveien og inn til uthusbygningen: En adkomst på eksisterende sti over fjellet ved Skipsheia, og en adkomst på eksisterende gruslagte sti mellom bebyggelsen lenger nede (bak Tollboden). Sistnevnte adkomst er ifølge tiltakshaverne framkommelig med rullestol.

Parkeringsløsning og antall parkeringsplasser må redegjøres for i søknad.

Da bevaringshensynet setter strenge grenser for hva som kan tillates av tiltak/inngrep utomhus, så tenkes materialer, maskiner mv. som trengs ifm anleggsarbeidet fraktet med lekter fra brygga i brekkestø eller fra fossbekk, og inn til tollbodbrygga på omsøkte eiendom.

#### Søknad om dispensasjon etter kulturminneloven

Det foreligger pr. d.d. ikke fullmakt fra tolldirektoratet som er eier av eiendommen til omsøkte tiltak. Tiltakshaverne opplyser at de er i dialog med tolldirektoratet, og at disse ønsker et nytt møte med arbeidsgruppa/tiltakshaverne.

Fylkeskommunen ved kulturminnevern opplyser at de ikke kan behandle søknaden uten fullmakt fra eier av eiendommen.

Tiltakshaverne opplyser at det skal utarbeides nye tegninger i samsvar med tilbakemelding gitt av kulturminnevern i brev datert 29.06.2023 i forbindelse med søknad om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Blant annet vil store glassflater som vist på tegninger i «Revidert Tollbodprosjektbeskrivelse 27.03.2023» bli fjernet.

Fredningsbestemmelsene omfatter eksteriøret på et eventuelt nybygg, mens interiøret i bygningene ikke vil være fredet, jf. uttalelse fra kulturminnevern 29.06.2023.

Elin Finne fra kulturminnevern opplyste om at det må dokumenteres mot gammelt, at nytt blir eksteriørmessig autentisk med det gamle (opprinnelige).

Vindusinnsetting og kledning må være som opprinnelig. Ok for kulturminne med isolasjon og kledning innvendig, da innvendig ikke er fredet.

Elin Finne uttalte i møtet at kulturminnevern er positive så lenge tiltaket blir autentisk. Kulturminnevern er skeptiske til om TEK17 kan oppfylles; UU, ventilasjon mv. Kulturminne disper ikke for synlige tekniske installasjoner utvendig. Byggesak viser her til at det også av den grunn er viktig å konkretisere bruken mtp hvilke tekniske krav som må oppfylles.

Arkitekt Aud Landstad luftet i den forbindelse om naturlig ventilasjon kunne være en mulig løsning? Dette er bl.a. gjort på nytt bygg på Justøy Montesorri skole ifølge Landstad. Det monteres da en motor på vinduene, og temperatur styres av datamaskin (vinduer åpnes lukkes etter behov).

Nære naboer til Tolletatens eiendom har den 13.07.2023 innvendinger mot innsendt søknad om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Innvendingene går for en stor del på bekymring for publikumstilstrømning.

#### Oppsummering

Tiltaket er først og fremst avhengig av dispensasjon fra fredningsbestemmelsene.

---

Lillesand kommune	Bankgiro:2850.21.30554	Tlf 37 26 15 00	postmottak@lillesand.kommune.no
-------------------	------------------------	-----------------	---------------------------------

Postboks 23, Østregate 2	Organisasjonsnr.: 964965404	Faks: 37 26 15 99	www.lillesand.kommune.no
--------------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

Tiltakshaverne må derfor først innhente fullmakt fra tolldirektoratet som eier av GBR 6/25 og 6/26 til tiltaket.

Det kan så søkes om dispensasjon fra kulturminneloven til Agder fylkeskommune v/kulturminnevern.

Før kulturminnevern behandler søknaden etter kulturminneloven, vil disse ta kontakt med Lillesand kommune v/byggesak for å se til at alle forhold som kreves løst i en byggesøknad er avklart (som bl.a. tekniske krav). Dette for at det ikke skal dukke opp ting i byggesøknaden som vil være i strid med vedtak etter kulturminneloven.

Søknad etter plan- og bygningsloven kan innsendes når et eventuelt positivt vedtak etter kulturminneloven foreligger.

Det kan også bes om et nytt møte med byggesak dersom det skulle være behov for det når det eventuelt blir aktuelt med en byggesøknad.

21.09.2023

Jorunn Thomassen  
referent