

Storgata 20, gnr. 80 bnr. 31. Planbeskrivelse for mindre endring gjeldende plan etter enklere prosess

Arkivsak: 25/6031

Planens navn: Brevik med indre havn og deler av Øya

PlanID: 828

Gjeldende plan vedtatt: 13.09.2012

Forslagsstiller: Lissi Kærebo Bakos

Plankonsulent: Gunnar Berg

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 20.08.25

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Bilde 1: Kart del av Brevik sentrum. Storgata 20 vist med RØD strek.

Bakgrunn for planendringen

I detaljplan for Brevik er bebyggelsen regulert til sentrumsformål (SF1-SF3) og/eller boligbebyggelse (B1). Med få unntak er all bebyggelse vist som bevaringsverdig. Langs Storgata/Langbrygga fra Hoffmannsgate i nord til Steensgate i sør, rundt Øvre Torg og langs Curt Adeler Stredet, er bebyggelsen regulert til sentrumsformål. Det skilles mellom følgende underformål:

Sentrumsformål SF1: For alle områder som er markert med SF1, skal hele etasjen på gatenivå brukes til forretning/næringsformål.

Sentrumsformål SF2: For områder markert med SF2, skal den delen av 1. etasje som vender mot offentlig gate eller torg, brukes til forretning/næring eller annen publikumsrettet virksomhet. Butikkfasadene på de bevaringsverdige bygningene kan ikke endres.

Sentrumsformål SF3: For områder markert med SF3 kan deler av bygningen benyttes til forretnings- eller næringsformål. Bygninger med butikkfasader kan ikke endre disse.



Bilde 2: Storgata 20 med smårutede vinduer mot Storgata

Av 23 bygårder i formål SF1, har 20 hus butikkfasader mot gate og torg.

De 3 bygårdene som ikke har butikkfasader, er Storgata 18, Storgata 20 (bilde 2) og Trosvikveien 66.

Under arbeidet med forslag til plan i 2010-2012, ble det diskutert hvilket underformål en skulle velge for Storgata 20. Siden husets historie var nær knyttet til «Hotell Curt Adeler», valgte en å vise Storgata 20 med underformålet SF1.

På et møte ble daværende eier, Tony Bakos, orienterte om at andre underformål hadde vært diskutert. Han ble også informert om at han måtte sende inn formell merknad til forslaget mens det lå ut til offentlig ettersyn, dersom han ønske en annen løsning. Han erkjenner at han ikke fikk med seg at han måtte ha sendt inn en merknad innen fristen utløp for å få sitt ønske vurdert, noe han i ettertid har angret på at han ikke gjorde.

Året etter at detaljplanen ble vedtatt, ga Brevik historielag ut Årbok 2013: «Brevik før og nå». Den tar bl.a. for seg historien til huset på Storgata 20. Selv om det har blitt benyttet som hotell i flere år, har det i dag ingen utvendige spor som kan føres tilbake til bruken som hotell eller forretningslokale. Alle vinduene i huset er smårutet og mot Storgata har det bare en enkel, gammel inngangsdør. Vi antar at det skyldes husets opprinnelige bruk, og at alle eierne av har vært opptatte av å bevare husets fine fasader. Med forankring i husets historie søker eieren av Storgata 20 om å kunne ta hele huset i bruk som bolig.

Historien til bygården på Storgata 20

Med historielagets «Årbok 2013» som kilde, legger vi fram følgende fakta om husets historie:

Herskapsbolig fra 1761 til 1883

Bybrannen i 1761 rammet all bebyggelse i Brevik fra Hoffmannsgate i nord og sørover til Grubbehaugen. Kjøpmann Lars Schwint, som på det tidspunkt eide det som i dag er Storgata 20, var en av dem som mistet hus og innbo i den store brannen. Lars Schwint var en dyktig forretningsmann, og trelasthandel var en del av hans virksomhet. Ifølge «Breviks historie» lå det på den tiden ofte tett med tømmer på Brevik havn, tømmer som skulle fraktes videre med skuter til kunder i inn- og utland. Det gjorde det nok også under bybrannen, for kjøpmennene i Brevik må ha hatt god tilgang på tømmer siden de fleste av dem fikk bygd sine bygårder opp igjen kort etter brannen. Allerede samme år bygde kjøpmann Lars Schwint

opp et nytt aktverdig herskapshus, og ifølge «Årbok 2013», ble den nye bygården på Storgata 20 tatt i bruk som bolig for Lars Schwint og hans familie.

Malene Schwint, datteren til Lars Schwint, giftet seg med postmester Boye Chrystie. Etter at Lars Schwint døde, overtok svigersønnen bygården. Under Boye Chrystie's ledelse ble postkontoret i Brevik hele distriktets hovedpostkontor. Etter at postmester Chrystie døde i 1816, sto enken som eier av bygården. I august 1837 ble det første formannskapsmøtet i Brevik kommune holdt i en av stuene i Storgata 20. I 1842 solgte enkefru Chrystie den fine boligen på Storgata 20 til Thomas J. Wiborg. Han giftet seg med Justine Sabine Wirching og familien Wiborg bodde der i ti år.

I 1849 ble Søren Martinius Blom byfogd og postmester i Brevik. Han kjøpte Storgata 20 i 1852 og flyttet inn med sin familie. Som postmester, byfogd, politimester, byskriver og magistrat fra 1849 til 1874, var han en av byens mektigste menn. Ved folketellingen i 1865 bodde byfogd Blom med hustru, to døtre og to tjenestepiker i bygården. Byfogden døde på slutten av 1870-årene. I 1883 solgte enkefru Blom eiendommen til Stefanus Stiansen.

Stiansens Hotell 1883-1907

Da Stefanus Stiansen kjøpte gården, foretok han mindre endringer inne i huset og drev det som hotell under navnet «Stiansens hotell». Ved folketellingen i 1885 hadde én skolelærer og tre kvinner som jobbet på hotellet, fast bopel i huset. Ved folketellingen i 1900 ble seks ugifte kvinner (ansatte) og én langtidsgjest (sakfører) registrert som faste beboere.

Ifølge historien hadde hotellet mange prominente gjester. Den største begivenheten i hotellets historie, var middagen som ble holdt for kong Oscar II i 1895 etter åpningen av Breviksbanen. Arrangementet var vellykket, men på tross av det gikk hotellet konkurs i 1907.

Grand Hospits 1908 - 1948

Karoline Lindboe kjøpte eiendommen i 1908 og drev hotellet videre som «Grand Hospits». Ved folketellingen i 1910 ble det gjort følgende registrering:

- | | |
|------------------------------|--|
| • 7 værelser for reisende | • 1 restaurant |
| • 1 spisestue | • 1 festivitetsal |
| • 1 leseværelse | • Hotellets eier Karoline Lindboe og 6 |
| • 2 private værelser (eier?) | ansatte kvinner hadde fast bolig i |
| • 2 pikeværelser | huset |

I 1930 solgte Karoline Lindboe hotellet med innbo til Christoffer Christoffersen fra Stathelle. Han døde i 1940. Arvingene drev hotellet videre, men i 1947 solgte de det til Aksel Fjellberg. Det var stort behov for renovering, så han vurderte å legge ned driften. Politikerne i Brevik mente imidlertid at byen måtte ha et hotell.

Hotell Cort Adeler 1948-1978

I 1948 kjøpte Brevik kommune Storgata 20, pusset opp huset og stiftet et kommunalt selskap med navn «A/S Hotell Cort Adeler». Det gikk bra noen år, men det var vanskelig å få til en ansvarlig drift. I 1962-63 bygde «A/S Veikroer» en veikro på Torskebergåsen ved den nye Breviksbrua og A/S Veikroer overtok driften av «Hotell Cort Adeler» som del av en avtale med Brevik kommunen.

I 1975 ble «Korvetten Motorhotell» bygd, og da ble det slutt på driften av hotellet på Storgata 20. Da hadde «Hotell Curt Adeler» vært i drift i 27 år.

Bolig, kafédrift og selskapslokaler (1979-2002)

I 1979 kjøpte Gunnar Vik eiendommen, pusset opp kafeteriaen, og åpnet selskapslokaler og pub i resten av 1. etasje. Han begynte også å restaurere huset etter tegninger som var laget av arkitekt Hans Jørgen Vik, en arkitekt med god kunnskap om Breviks historie. Arbeidet med restaureringen ble utført i nært samarbeid med arkitekten. Resultatet ble så vellykket at huset i 1980 ble tildelt både «Sparebankprisen» for ivaretagelse av det gamle bymiljøet og kommunens restaureringspris.



Bilde 3: Storgata 20, sett fra havna (Fra «Årbok 2013»)

Jørn Vik lykkes med å få brukbar aktivitet i huset noen år, men i 1995 ble det slutt på driften. Året etter kjøpte Kjetil Varn eiendommen.

I 1989 ble den gamle lagerbygningen med byens kino revet, og det ble bygd veranda mot havna. Etter tegninger av den døra som hadde stått der tidligere, ble det satt inn ny dobbeltdør mot verandaen. Det var historisk riktig, for de gamle bygårdene hadde sin viktigste fasade mot havna. Gunnar Vik døde i 1986, og sønnen, Jørn Vik, overtok huset.

Ny epoke som boligeiendom – fra 2002

I 2002 kjøpte Tony Bakos Storgata 20. Det var ikke helt tilfeldig, for han bodde der sammen med foreldre fra 1967 til 1971. De fikk leilighet der fordi moren hans jobbet på hotellet. Hun jobbet der helt til driften av hotellet opphørte i 1978.

Historisk oppsummering:

- I sine **122 første år**, fra 1761 til 1883, ble den aktverdige bygården benyttet som herskapsbolig for diverse forretningsmenn
- Fra 1883 til 1978, i 95 år, ble Storgata 20 benyttet som hotell
- Fra 1979 til 2002, i 23 år, ble huset benyttet som bolig, kafé, selskapslokale og som lokale for en antikvitetsforretning.
- Fra 2002 til 2025, de siste 23 årene, har huset igjen blitt benyttet som bolig

Ifølge historielagets «Årbok 2013», ble huset på Storgata 20 bygd som herskapsbolig i 1761. Helt til 1883, i 122 år, ble huset brukt som bolig av forskjellige eiere. Det er mye som tyder på at huset på Storgata 20 er én av de få «rene» herskapsboligene fra Breviks storhetstid som lå i Brevik sentrum, og som ikke hadde forretningslokaler i 1. etasje. De andre store boligene fra den tiden, Chrystiegården, Cochegården, Tollboden og boligen til konsul Larsen på Grubbehaugen (1839), lå litt på utsiden av det gamle bysenteret.

Det restaureringsarbeidet Gunnar Vik utførte i samarbeid med arkitekt Hans Jørgen Vik etter at det ble slutt på hotelldriften, var langt på vei en tilbakeføring til husets opprinnelige form og tidligere bruk. Som nevnt ble restaureringen så vellykket at huset fikk «Sparebankprisen» for god ivaretagelse av det gamle bymiljøet og kommunens restaureringspris.

De årene Storgata 20 ble drevet som hotell, bodde det også mennesker der. Hotellets gjester satt og spiste ved bordene i stuene bak de smårutede vinduene, kikket ut i Storgata, eller satt i peisestuen med en kopp kaffe og leste siste nytt i «Breviksposten» – en aktivitet som lå nær opptil bruken som bolig.

Beskrivelse av planendringen/endring i planbestemmelsene

Hensikten med den omsøkte endring er å legge til rette for at hele 1. etasjen i Storgata 20 kan brukes som bolig. Vi kunne ha løst dette ved å foreslå en endring av underformålet for Storgata 20 fra SF1 til SF3, men det synes enklere å søke om å få lagt inn et nytt punkt i §4.5, underpunkt 4 i planbestemmelsene. Forslaget til endring gjelder bare Storgata 20.

I gjeldende planbestemmelser står det i § 4.5 Sentrumsformål (SF1-SF3), underpunkt 4:

Sentrumsformål SF1:

«For alle områder som er markert med SF1, skal hele etasjen på gatenivå brukes til forretning/næringsformål».

Forslag til ENDRING i § 4.5, underpunkt 4:

For å legge til rette for at hele 1. etasje i Storgata 20 kan brukes til boligformål i tråd med eierens ønske, foreslår vi at det legges inn et nytt punkt i § 4.5, underpunkt 4:

Storgata 20 (gnr. 80 bnr. 31):

For Storgata 20 kan hele etasjen på gatenivå brukes til bolig.

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen

Etter bybrannen i 1761 ble huset på Storgata 20 bygd opp igjen som herskapsbolig for daværende eier. De følgende 122 år, helt til 1883, ble huset brukt som bolig. Selv om huset ble brukt som hotell fra 1883 til 1978, har det ingen ytre spor fra tiden som hotell.

I alle år har huset hatt smårutede vinduer også på gatenivå mot Storgata, og en enkel inngangsdør fra Storgata. Vår gjennomgang av husets historie viser at den ønskede endring også er i tråd med husets opprinnelige formål. Huset på Storgata 20 har også en form og et utseende som gjør at det framstår som en bolig.



Bilde 4: Storgata 22, 24 og 26 har butikkfasader

De øvrige bygårdene innen underformålet SF1 mellom Storgata og indre havn, langs Curt Adlerstredet og rundt Øvre Torg, har tydelige butikkfasader og ble drevet som butikker til langt ut på 1970-tallet.

Bilde 4 viser bygårdene på Storgata 22, 24 og 26, fortsatt tydelige butikkfasader med store vinduer mot Storgata.

Med sine smårutede vinduer mot Storgata skiller Storgata 20 seg klart ut fra de tre andre bygårdene i denne delen av Storgata (se bilde 2).

Siden Storgata 20 er den eneste av de sentrale bygårdene innen underformålet SF1 som **ikke** har butikkfasade mot Storgata, Curt Adlerstredet eller Øvre torg, vil ikke eierne av de andre bygårdene kunne hevde at tilsvarende endring også bør gjøres for deres hus.

Planfaglig vurdering

Tiden for å «gjenskape»/tilbakeføre Storgata 20 som byens hotell, har for lengst gått ut på dato. Med sine smårutede vinduer og enkle inngangsdør mot Storgata er lokalene lite egnet til forretningsdrift. Etter at hotellet ble lagt ned, ble det forsøkt med selskapslokaler og antikviticsforretning i de gamle stuene i 1. etasje, men siste forsøk på forretningsdrift ble avvirket i 1995. Det var en naturlig konsekvens av at «Brotorvet» på Stathelle åpnet sine dører i 1983. Etableringen av «Brotorvet» førte til at nesten alle butikkene i Brevik ble lagt ned og mange lokaler ble stående tomme. De som måtte ønske å åpen forretning i Brevik, vil ha mange lokaler med butikkfasader å velge mellom.

Eieren av boligen fra 1761 er enig i at huset er særdeles bevaringsverdig og hun ønsker å ta vare på det. Ut fra det vi nå vet om husets historie, vil det være i samsvar med husets historie å ta hele huset i bruk til boligformål – det formål det hadde de 122 første årene av husets historie. Ved å la eieren ta hele huset i bruk som bolig, vil det igjen bli **lys i de smårutede vinduene** i 1. etasje mot Storgata, noe som vil være positivt for bybildet.

Konklusjon

På vegne av eieren av Storgata 20, Lissi Kærebo Bakos, søkes det om en liten endring i planbestemmelsene for Brevik sentrum. Den foreslåtte endring er godt forankret i husets historie. Etter vårt skjønn bør en så begrenset endring også oppfylle kravene til behandling etter forenklet prosess.

Brevik 19. august 2025

Gunnar Berg
Sivilingeniør