



FORTIDSMINNEFORENINGEN

Aust-Agder lokallag

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Dato: 3. februar 2023
Deres ref.: 19/6039 og 22/229

Klage på vedtak om reguleringsplan for Natvigveien 156 - Sak 19/6039

Det vises til kunngjøring om vedtatt reguleringsplan for Natvigveien 156 i Arendal kommune, saksnummer 19/6039, og vedtatt i Arendal Bystyre 15. desember 2022 med saksnummer 22/229. Det vises videre til planverket i Arendal kommune som ikke synes å være hensyntatt slik at interessekonflikter nå tvinges frem.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for bevaring av vårt lands verneverdige kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi skal være den ledende frivillige organisasjonen i det norske kulturminnevernet. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for å styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Natvigveien 156 i Arendal kommune er uregulert og ligger i kommuneplan innenfor kommunens hensynssone bevaring H_570 og område for nåværende boligbebyggelse. Der finnes gode rammer og intensjoner for dette området.

Formålet med planen er å legge til rette for fire eneboliger med tilhørende infrastruktur, private og felles uteoppholdsareal.

Vår konklusjon: Planområdet ligger innenfor hensynssone bevaring med gode rammer og intensjoner for å sikre områdets kvaliteter. Vedtatte planbeskrivelsen og planbestemmelser gjenspeiler ikke hensynet som skal tas ovenfor slike kulturmiljø på en adekvat måte. Slik vi ser det er ulempene for dette viktige kulturmiljøet betydelig større enn fordelene, og kommunen synes å ha vesentlig tilsidesatt hensynet til kulturmiljøet som her skulle vært gitt ekstra hensyn. Vi har kommet med et forslag til konfliktløsning nedenfor, men er ikke dette en ønsket løsning ber vi om at Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.

RAMMEVERKET:

Natvigveien 156 i Arendal ligger innenfor område hensynssone bevaring (H_570) og område for nåværende boligbebyggelse. Det gjør området også i ny kommuneplan som er på høring.

Kommuneplan:

Kommuneplanen sier noe om kommunens overordnede ønsker og mål. I gjeldende kommuneplan fra mai 2019 synes det til å være et overordnet fokus på å følge FN's Bærekraftsmål, og inn mot arealdelen er mål 11 (Bærekraftige byer og samfunn) viktig. Under punkt 11.4 sies det noe om å styrke innsatsen for å verne om og sikre kultur- og naturarven. Ved fortetting og transformasjon sier planen at det skal være fokus på kvalitet og at det skal tas hensyn til kulturmiljø, natur og landskap.

I kommuneplanbestemmelsene sist vedtatt 24. mai 2019 står det blant annet under delen om hensynssone kulturmiljø/bevaringsverdig bebyggelse H_570 følgende:

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen bør søkes bevart, og området's særpregede miljø videreføres. Ved reparasjon og annen istandsetting bør så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter mht. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinnndeling, detaljer og annet, bør opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende eller tilpasses de originale.

Ny bebyggelse i områdene bør i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Nye uthus og garasjer bør ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.

Det bør benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker.

Terrengeformasjoner, hagemurer- og terrasser av betydning for kulturmiljøet bør bevares.

Offentlige eller allminnelig brukte, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, mv., skal bevares.

I nye kommuneplanbestemmelser for Arendal kommune som kommer senere i år synes intensjonen om å styrke den særpregede bygningsarven å stå enda høyere på ønskelisten.

Kommunedelplan:

I kommunedelplan for sikring og videreutvikling av bevaringsverdig bebyggelse og områdene rundt fra mars 2002 står det at hovedmålet med planen er å legge grunnlaget for en politikk som kan bidra til å videreutvikle og bevare Arendals gamle trehusbebyggelse og særpregede bygningsmiljø, på en best mulig måte. Det er også et mål å bidra til å gjenopprette bevaringsområders kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier.

Planområdet ligger innenfor bevaringsområde «60. Røed - Natvig». Kommunedelplanen gir en del retningslinjer for saksbehandling og regulering av bevaringsverdig bebyggelse. Blant annet står det:

6.3.1 Riving og vedlikehold av bevaringsverdig bebyggelse

Å rive bevaringsverdige bygninger er i strid med selve formålet/ønsket om å bevare disse bygningene. De bør derfor ikke tillates revet, men brukes og vedlikeholdes godt med respekt for Arendals kulturarv og historiske identitet.

6.3.2 Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade

En bevaringsverdig bygning som tillates revet, bør i mange tilfeller erstattes med en kopi av den revne, stående på samme sted.

6.4 Tilbygg og påbygg til bevaringsverdig bebyggelse

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, bør tilpasses bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon på en god måte. Valgte former og materialer bør være kopier av de eksisterende, eller underordne seg disse.

Alle nybygde tak bør som hovedregel være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Det bør brukes rød, enkeltkrum takstein av brent tegl. Andre takformen, takvinkler og taktekkingsmaterialer bør bare brukes der de er brukt på bygningen eller kan dokumenteres historisk at de har vært der.

6.5 Nybebyggelse i bevaringsområder

Ny bebyggelse bør i størrelse og proporsjoner som regel harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området. I spesielle tilfeller bør andre løsninger kunne aksepteres, dersom de holder estetiske mål.

Bygningskropper med stor bredde bør unngås på grunn av at takplatene vil virke for store og ruvende.

I bymessig bebyggelse, er det viktig at totalskadde hus, eller hus som tillates revet av andre grunner, erstattes med bygninger som viderefører bypreget med fasader i gateløpet, bygnings- og vindus- høyder osv. Lange bygninger i gateløp bør som regel deles opp i bygningskropper med maksimallengder i samsvar med nærliggende bebyggelse. De bør gis inntrykk av å være satt sammen av flere bygninger. Spesiell omtanke bør legges i utforming av ny bebyggelse på hjørne- tomter. De bør bidra til å beskrive gateløp, understreke fondvirkninger osv.

Tak på nybygg bør i utgangspunktet være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Dersom hoved- delen av bebyggelsen på naboeiendomme har andre takvinkler, bør nybygget tilpasses disse. For andre bygninger enn boliger, og generelt i bybebyggelse, bør det kunne sees noe friere på dette.

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, bør unngås i bevarings- områder. Fortrinnsvis bør plane uteopp- holdsarealer legges på bakken også ved nybygg. I spesielle tilfeller, og i bymessige strøk, kan mindre balkonger og verandaer brukes dersom de tilpasses bygnings- kroppen godt. Dette gjelder spesielt for sveitserhus og påfølgende stilarter.

Nye uthus og garasjer bør ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbebyggelsen, gjerne med en enklere utførelse med hensyn til dekorative elementer, som sekundær bebyggelse tradisjonelt har hatt.

Mindre bygninger bør gis en arkitektonisk utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med, eller i konstruktiv kontrast til, omkringliggende bebyggelse. De bør formgis og plasseres så diskret som mulig og bare der de ikke er til ulempe. Unntak bør kunne gjøres i særskilte tilfelle, dersom de gis et utseende av spesielt høy arkitektonisk kvalitet. Dersom det forøvrig ansees hensiktsmessig, bør transformatorer (nett- stasjoner) og andre tekniske installasjoner innpasses i annen bebyggelse.

Nasjonale føringer:

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» understrekes det at fortetting skal skje med kvalitet i omgivelsene og med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljø, grøntstruktur og andre miljøverdier.

Fra nasjonalt hold har man for lengst gått bort fra ønsket om kontraster i nye prosjekter innenfor kulturmiljø som dette, til mer å tilpasse seg. Blant Riksantikvarens sine mål i strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling, mål 3, sies det blant annet:

I helhetlige og homogene kulturmiljøer (...) bør kulturmiljøene behandles som én helhet hvor nye tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets egenart og særpreg.

Nye tiltak bør gjennomføres med respekt for kulturhistoriske bygninger, bygningsmiljøer, gater og byrom, og bidra til å ivareta og videreføre det kulturhistoriske særpreget.

I enhetlige/homogene kulturmiljøer bør kontrasterende utforming og uttrykk unngås.

I mål 5 står det blant annet:

Gjennom reguleringsplaner bør tilpasset, god arkitektur, gode visuelle kvaliteter og hensynet til kulturmiljø og respekt for omgivelsene ivaretas og nedfelles i klare og tydelige reguleringsbestemmelser.

Kulturminnelovens §1 hvor det blant annet står:

Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressurser som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovs formål.

FORSLAG TIL KONFLIKTLØSNING:

Vi er opptatt å kunne løse saker slik at de ikke unødvendig tar opp ressurser fra blant andre Statsforvalteren. Vi foreslår følgende endringer i vedtatte planbestemmelser slik at klagen kan trekkes. Kom gjerne med tilbakemeldinger før saken skal behandles politisk hvis kommuneadministrasjonen ser at det er mindre endringer som skal til for å løse konflikten.

Plankart:

Vi ber om at hele planområdet skal markeres som hensynssone bevaring (H_570_2), med unntak av område regulert for hensynssone bevaring (H_570_1). Hvis ikke det er mulig, må det tydeliggjøres at reguleringsbestemmelsene for planområdet er underlagt kommuneplanbestemmelsene for hensynssoner bevaring (H_570) og kommunedelplanbestemmelsene for bevaringsområder inkl. område «60. Røed - Natvig».

Planbestemmelser:

Vi ber om at det gjøres følgende endringer/tillegg. Bestemmelser som ikke er nevnt nedenfor har vi ingen kommentarer til. Endringer/tillegg til vedtatte bestemmelser er markert med grønn skrift:

§1 GENERELT - Punkt 1.4:

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl. §§12-6 og 11-8):

- Støysone (Pbl. § 11-8, ledd nr. A)
 - Gul sone, H22_1
- Bevaring kulturmiljø (H570_1)
- Bevaring kulturmiljø (H570_2)

§2 FELLESBESTEMMELSER:

Nye punkter legges til:

- 2.8 Flatsprensning er ikke tillatt og man skal i størst mulig grad bevare trær og fjellknauser som ikke berøres direkte av plassering av bygninger og vei.

- 2.9 Hele planområdet og denne reguleringsplanen er underlagt hensynssone bevaring (H_570_2) og område «60. Røed - Natvig» i kommunedelplanbestemmelsene. Kulturminnevernmyndighetene i fylkeskommunen skal i byggesak høres.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS4

- 3.1 B2 er regulert til boligbebyggelse. Det tillates inntil fire boenheter, tydelig fraskilt fra hverandre, innenfor B2.
- 3.2 Bygningsmassen skal ved utforming og plassering tilpasses og legges naturlig i terrenget, slik at det ikke er nødvendig med omfattende opparbeidelse av tomten utenfor byggegrupp. Det skal være flate tak, pulttak, eller en blanding av disse.

Utforming skal følge rammer satt i kommuneplanbestemmelsene for hensynssoner bevaring (H_570) og generelle retningslinjer i kommunedelplan for bevaring i Arendal kommune. Alle bygg skal ha trekledning, saltak med en takvinkel mellom 30-40 grader og røde eller sorte teglstein, og alle utvendige fasader, dører/vinduer og listverk skal males i tradisjonelle farger for området rundt. Ubehandlede trefasader tillates ikke.

Bygningene skal ha mindre variasjoner i form, volum, skala, høyder, fasadeuttrykk, slik at man viderefører den særpregede og tradisjonelle stedlige byggeskikken/utformingen innenfor hensynssonen.

- 3.3 Det tillates oppført bebyggelse med en maks gesimskote + 21,5 m. (Merk. Må justeres grunnet at dette var basert på bygg med flattak).
- 3.4 Deler av fasadene skal bygges i tre. Det skal være en nedtonet fargebruk i jordfarger på alle utvendige fasader. Det tillates ikke hvitt på noen deler av utendørs fasade.

Øvrig kommunalteknisk anlegg, f_BKT1

- 3.5 f_BKT1 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg, renovasjon. Området er felles for boenhetene i område B2.
- 3.6 Innenfor arealet skal det settes opp et renovasjonsbygg. BYA fremgår av plankartet. Byggets utforming og materialbruk skal ha et uttrykk som harmonerer med boligene i B2.

Uteoppholdsareal, f_BUT1

- 3.7 f_BUT1 er regulert til felles uteoppholdsareal. Området er felles for boenhetene innenfor B2. f_BUT1 skal opparbeides med en universelt utformet sti til en universelt utformet

uteplass som inneholder minst to sett benker og bord, i samsvar med utomhusplan datert 25.10.22.

- 3.8 Det er tillatt å sette opp bod, drivhus eller lignende med maksimalt bebygd areal på 30 m² BYA innenfor f_BUT1. Bygningshøyde skal ikke overskride 4,0 m.
- 3.9 Arealene innenfor f_BUT1 skal sikres under anleggsperioden. Det skal gjøres tiltak for å beskytte eksisterende epletrær i anleggsperioden (3 stk. – markert i utomhusplan datert 25.10.2022). Dersom trærne skulle utgå, må de erstattes av nye trær.

§ 6 HENSYNSSONER:

Mindre endringer og nytt punkt legges til:

- 6.2 Område H570_1 er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø. Steingjerdet innenfor hensynssonen skal bevares. **Det er ikke tillatt å utføre inngrep i terrenget, oppføre konstruksjoner, fjerne, skade eller tildekke steingjerdet innenfor hensynssonen.**
- 6.3 Hele planområdet er underlagt H570_2 hensynssone bevaring kulturmiljø. **Overordnede bestemmelser i kommuneplan og kommunedelplan gjelder.**

SAMMENDRAG & KONKLUSJON:

Natvigveien 156 i Arendal ligger innenfor hensynssone bevaring H_570, hvor det skal tas spesielle hensyn. Arendal har et planverk som setter kommunens bevaringsverdige områder høyt på dagsorden. Istedenfor å følge opp disse har man lagt opp til et prosjekt som fremstår stedsfremmed og i kontrast til den bygningsmassen man har en intensjon om og et planverk for å kunne følge opp. Fra nasjonalt hold er det for lengst slutt på ønsket om prosjekter som står i kontrast, til mer å tilpasse seg stedlig bygningsarv. Det synes også som at omsøkt reguleringsplan overstyrer og «spiser opp» fra område for hensynssone bevaring (H_570) med sine egne bestemmelser som svekker kulturmiljøverdiene i hensynssonen, noe vi anser som en svært uheldig utvikling.

Vi er ikke i mot at det skal bygges noe innenfor planområdet, men det er ikke det denne saken dreier seg om. Saken dreier seg om å være tro mot og gi forutsigbarhet til viktige kulturmiljøer som samfunnet og lokaldemokratiet ønsker at skal bevares. Å bryte med de intensjoner og rammer som foreligger er indirekte en undergraving av kulturmiljøverdiene, noe vi ikke kan se at noen vil være tjent med i lengden. Om intensjonene og bestemmelsene overprøves gang etter gang, mener vi i Fortidsminneforeningen at det vil kunne skapes en uønsket presedens som hverken saksbehandlere eller politikerne vil ha mulighet til å stå i mot i fremtiden, selv om ønsket måtte være å følge planverket.

Hvorfor reguleringsplanens planbeskrivelse og planbestemmelser ikke gjenspeiler hensynet som skal tas ovenfor slike kulturmiljø vet vi ikke, men det må ha vært et «arbeidsuhell» fordi intensjonene og rammene innenfor hensynssoner for bevaring er tydelige i forhold til at man ønsker å bevare og videreføre den særegne tradisjonelle bygningsarven innenfor hensynssoner som dette. Merknader i planprosessen har også poengtert dette, uten at det er hensyntatt eller drøftet adekvat.

Derfor er det leit at tiltakshaver har satt seg selv i en posisjon som nå skaper denne interessekonflikten med sitt stedsfremmede prosjekt. Hadde man fulgt opp intensjonene og bestemmelsene for området ville denne saken ikke blitt en konfliktsak.

Etter loven skal fordelene med tiltak være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Slik vi ser det er ulempene for dette viktige kulturmiljøet betydelig større enn fordelene, og kommunen har her vesentlig tilsidesatt hensynet til kulturmiljøet som her skulle vært gitt ekstra hensyn.

Fortidsminneforeningen har derfor ikke annet valg enn å påklage saken og vi ber om at Arendal kommunes politikere tar klagen til følge ved å rette opp i planbestemmelsene slik at nybyggene får en god tilpasning der den særegne bygningsarven videreføres. Hvis dette ikke er en ønskelig løsning ber vi om at Statsforvalteren i Agder tar saken til behandling og omgjør omsøkt reguleringsplan for Natvigveien 156.

Frem til saken er endelig avgjort ber vi om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning jf. forvaltningsloven §42.

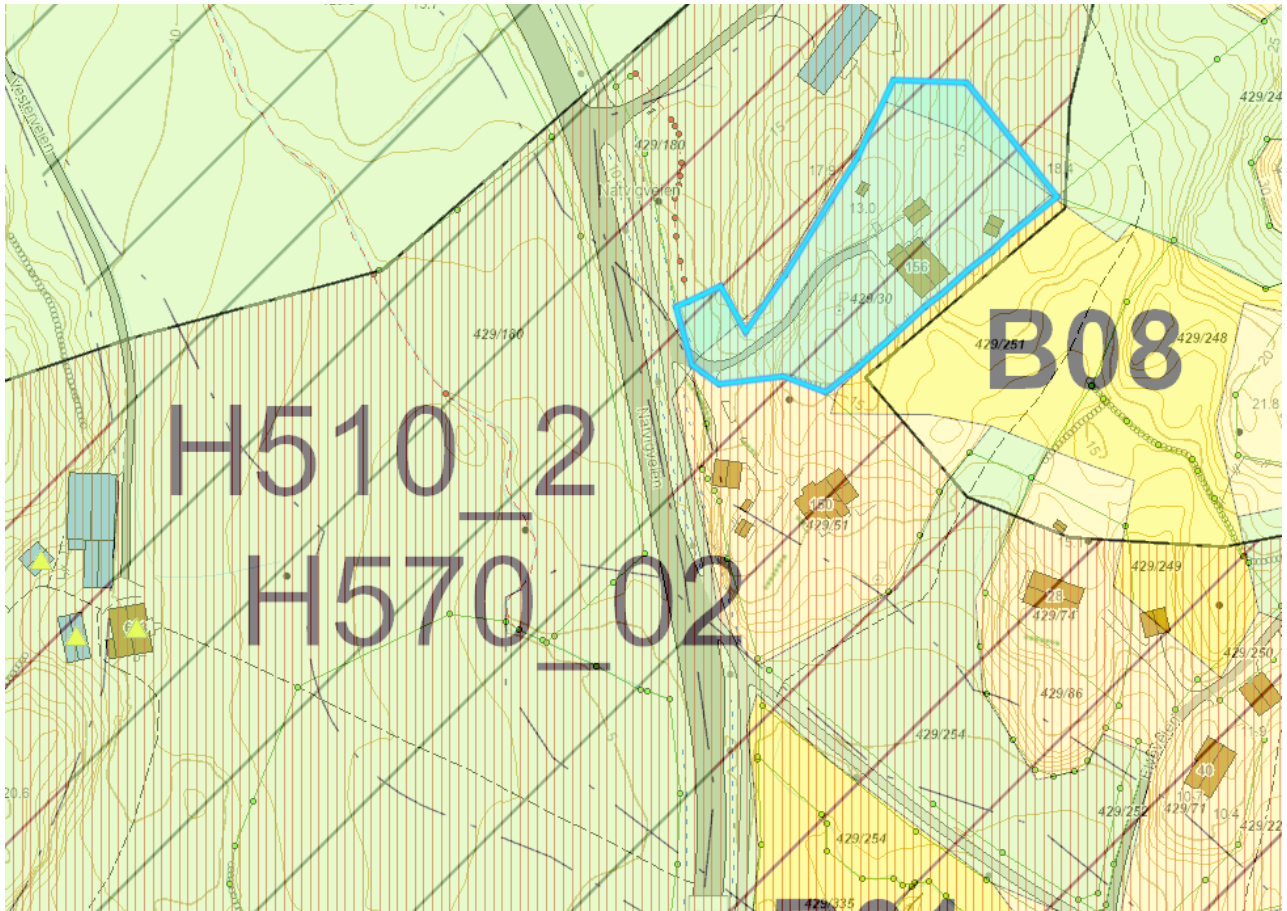
Beste hilsen,
Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag



Styret v/Torgrim Landsverk
Styreleder

Kopi:

- Riksantikvaren.
- Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen.
- Fortidsminneforeningen, Agder avdeling.



Planområdet avmerket i lyseblått, en del av hensynssone for bevaring (H_570_2)