

Planarbeid Fjæreveien 13.
BEVARINGSSTRATEGI

I forbindelse med pågående planarbeid har vi vurdert eksisterende bebyggelse, konstruksjoner i terreng og vegetasjon i forhold til behov for eventuell bevaring og implementering i fremtidig bebyggelse og anlegg.

Vurderingene er gjort for å avklare om det er behov for bevaring på grunn av konkret historisk verdi eller om bevaring kan utgjøre en potensiell kvalitativ verdi for det fremtidige anlegget.

Eksisterende bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse består av våningshus i to etasjer og sidebygning/låve, anlagt i et enkelt vinkeltun midt på eiendommen. Alt oppført ca 1870 i tidstypisk "byggmesterestil".

Eiendommen har fungert som sommerbolig. Det ble tidligere dyrket grønnsaker, bær og frukt samt noen husdyr til egen husholdning. Det har ikke vært noen form for dyrking siden 1950 tallet. Deler av eiendommen har i perioder blitt brukt til beitemark.

Våningshus



Bebyggelse fra sør

Bygningen har en symmetrisk hovedfasade med foranstilt veranda med altan uten tak over. En stilriktig veranda ble som regel bygget over to etasjer med overdekket altan over (se foto Egra). Kjeller ligger delvis under terreng og gir bygget en høy sokkel i granitt. Hovedplan inneholder stuer og kjøkken mens øverste plan inneholder soverom.

Bygningen har hatt normalt vedlikehold men setninger har over tid ført til skjeve gulv, spesielt i øverste plan. Det er satt inn nyere vinduer og ytterdør samt lagt betongstein på tak. Veranda/altan er også av nyere dato da den opprinnelige var forfalt og måtte erstattes. Boligen har innlagt vann men mangler avløp/kloakk. Bygningen er uisolert.



Egra med tidstypisk detaljrikdom

Egra pleiehjem ble bygget omtrent samme tid (1879/80)

Sidebygning/låve



Bebyggelse fra vest

Sidebygget består av en forpakterbolig og låve/fjøs som senere er ombygget til utvidelse av forpakterboligen. Denne bygningen har hatt minimalt vedlikehold og fasader er delvis forfalt. Taket har i senere tid fått stålplatetak.



Sidebygning sett fra øst

Hage

Hagen foran våningshuset hadde tidligere frukttrær og bærbusker (i dag erstattet med plen). Rundt hagen går det en granhekk som i dag er forvokst. Det befinner seg 4 eiketrær langs kanten av hagen som er vurdert som beskyttet etter naturmangfoldloven (hul eik).



Hul eik

Konstruksjoner i terrenget

Flere natursteinsmurer befinner seg på eiendommen. Disse er oppført samtidig med bygningene og er delvis intakte. Murene fungerer som terrassering i terrenget.



Terrasser inn mot fjell

Sti

Det er anlagt en sti langs kanten av fjellet inn på eiendommen og som gir forbindelse til Rosholt og Dømmesmoen-området.



Sti som snor seg langs fjellet

Rundt eiendommen er det hovedsakelig løvskog. Opp på heiene rundt er det fortrinnsvis vegetasjon av lav furu.

Kulturminnevern

Det fremgår av kulturhistorisk kart at det er registret fortidsminne på eiendommen. Ettersom eksisterende bebyggelse er fra før 1900 er disse oppført som SEFRAK. Aust-Agder Fylkeskommune har uttalt at bygningsmassen bør vurderes bevart.

Det er registrert et kulturminne innenfor planområdet. Aust-Agder Fylkeskommune har i forbindelse med avklaringer knyttet til utbedring av vannledning gjennom området, hentet frem og vurdert funnet ved Kulturhistorisk Museum. På grunnlag av vurderingen ble status på kulturminnet endret til ikke-fredet. Det er konstatert at det ikke er nødvendig med ytterligere arkeologiske registreringer i planområdet. Uttalelsen er gjort i forbindelse med varsling om oppstart av planarbeid.

Natursteinsmurer

Flere natursteinsmurer på eiendommen ligger i randsonen av det som er identifisert som fremtidig byggeområde og vil kunne bevares og bli en kvalitativ del av det fremtidige anlegget som historiefortellende element.



Vegetasjon

4 hule eiketrær tas vare på og pleies for å bli en del av et parkmessige fellesområde. Vår vurdering er at disse trærne, sammen med øvrig vegetasjon som befinner seg utenfor planlagt byggeområde, er med på å gi en etablert opplevelse av stedet allerede fra starten av.

VURDERING AV BEVARING OPP MOT PLANFORSLAGET

Bebyggelsen er tidstypisk for regionen. Det er etter vår kunnskap ikke knyttet noen anerkjent arkitekt eller byggmester til bebyggelsen og det er ingen nevneverdig detaljrikdom med behov for bevaring.

Det finnes for øvrig mange tilsvarende bygninger som i langt bedre forfatning. Det er ingen historiske elementer av almen interesse knyttet til eiendommen.

Bygningenes form og plassering er typisk for solitær bebyggelse (bygg som krever at de står for seg selv). For at en bevaring skal ha noen verdi vil det være en forutsetning å opprettholde tunet og bebyggelsen med hage slik at stedet kan oppleves som helhet. Uten dette vil den autentiske opplevelsen være tapt.

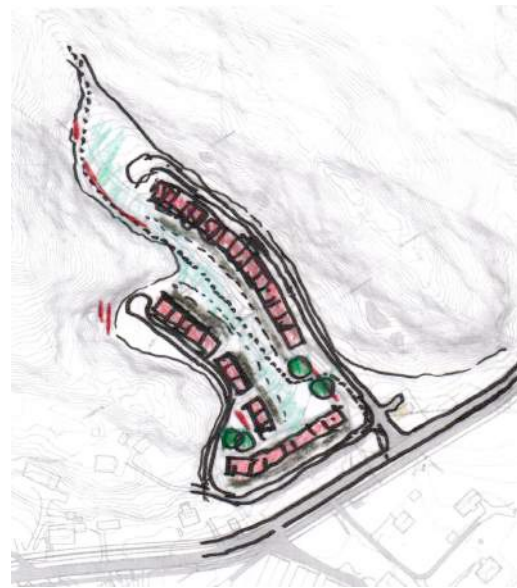
Byggene er i en relativt dårlig forfatning teknisk sett. Mye av bygningsmassen er erstattet gjennom mange år og graden av originale detaljer er begrenset da de fleste detaljene er forenklet og av nyere dato. Kostnadene for å oppgradere bygningen til en standard som tilfredsstillt krav til en moderne bolig vil være uforholdsmessig høye.

Prosjektideen er å utvikle et identitetsskapende sted og en sosialiserende boform. Dette forutsetter sammenhengende fellesarealer med parkmessig kvalitet, en harmonisk og enhetlig uttrykksform med korresponderende materialbruk og farge, miljøvennlige løsninger og en effektiv arealutnyttelse. En bevaring av eksisterende bebyggelse vil legge beslag på og virke privatiserende på den fineste delen av eiendommen og derved gi uønskede begrensninger for utvikling av eiendommen som et identitetsskapende boligområde hvor beboerne kan etablere eierskapsfølelse.

Vår vurdering er at eksisterende bebyggelse ikke har noen spesiell verdi i seg selv som tilsier bevaring og at eiendommen totalt sett vil kunne utvikles bedre dersom en bebyggelsesplan kan utvikles uten å måtte tilpasse seg. En konklusjon er gjort med bakgrunn i konkrete alternative løsninger for bebyggelse som er vedlagt (se vedlegg alternativene 1-4).



alternativ 1 – bevare bebyggelse



alternativ 2 – gjennomgående parkrom

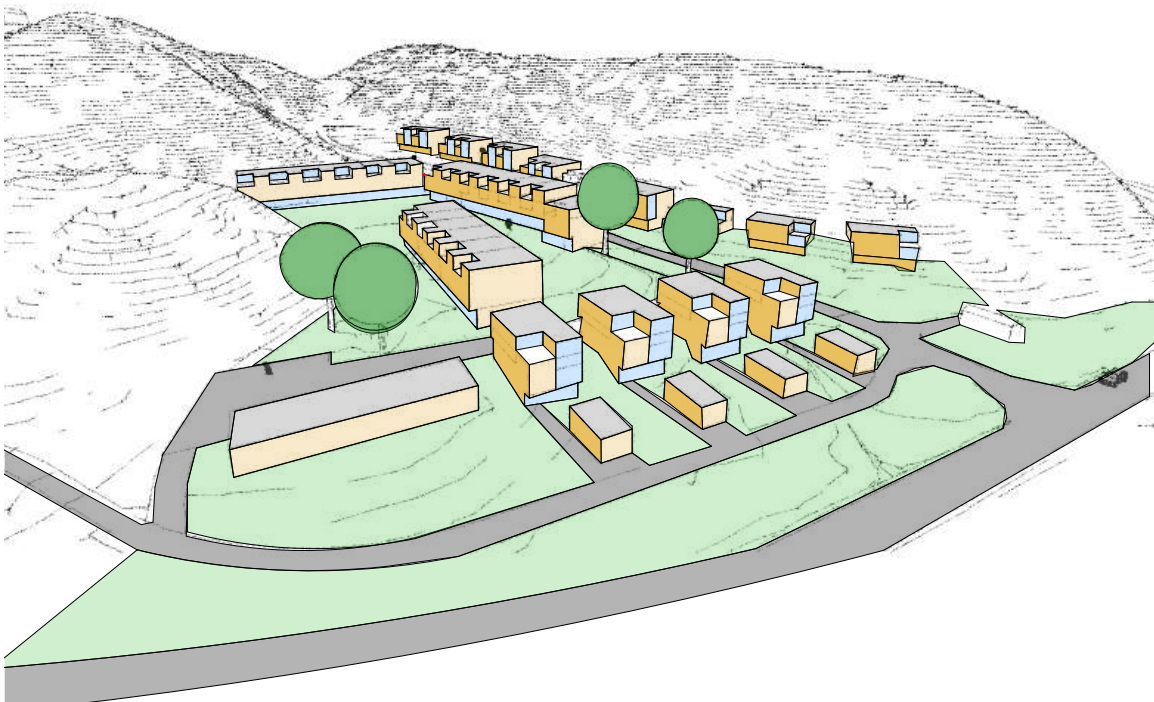


alternativ 3 – parallelle lameller

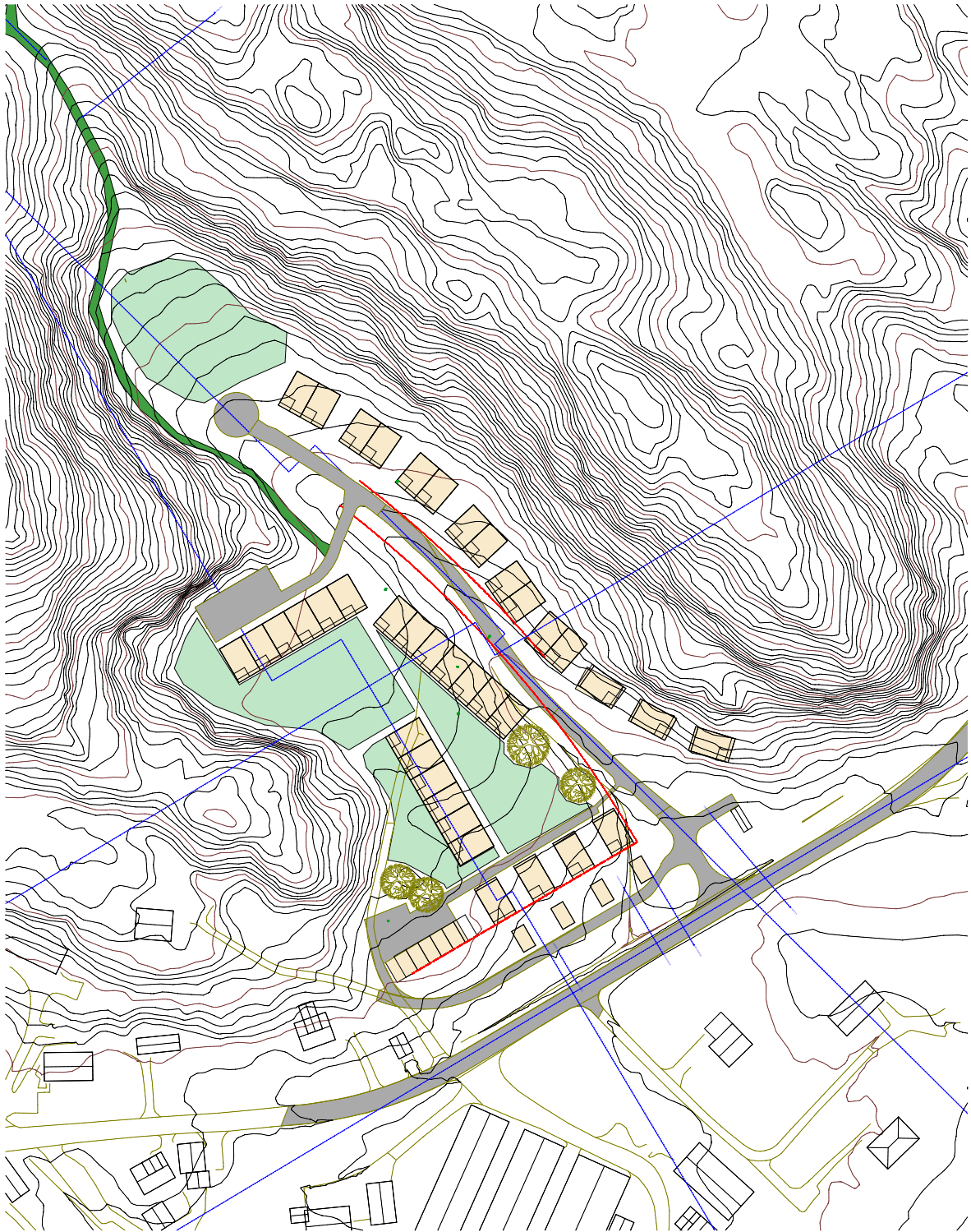


alternativ 4 – randbebyggelse rundt parkrom

Alternativene 2 og 4 er utgangspunkt for ideskisse til illustrasjonsprosjekt og som også er vedlagt til orientering.



Ideskisse til illustrasjonsprosjekt basert på rive eksisterende bebyggelse



Situasjonsplan illustrasjonsprosjekt til planforslag

KONKLUSJON

Planforslagets målsetting er å legge til rette for at fremtidig bebyggelse og fellesarealer skal kunne utvikles kvalitativt optimalt og gjøres tilgjengelig for flest mulige. Etter en helhetlig vurdering har vi konkludert med å videreutvikle planforslaget basert på at eksisterende bygninger rives for å gi plass til en ny og fremtidsrettet bebyggelse. Gevinsten vil etter vår vurdering være vesentlig større enn tapet, ved at den fineste delen av eiendommen gjøres tilgjengelig for flere boenheter og beboere. Samtidig innarbeides eiendommens øvrige kulturlandskap i planen for å sikre området en historisk lesbarhet. Det er lokalisert 4 stk hul eik som er beskyttet etter naturmangfoldloven. Videre vurderes konkret bevaring og fremheving av flere eldre natursteinsmurer/terrasseringer som befinner seg på eiendommen. En vurdering/rapport for generell pleie av eksisterende løvskog og vegetasjon i randsonen er under utarbeidelse. Bevaring og pleie av eldre vegetasjon vil bidra til å gi stedet en etablert opplevelse og kvalitet og vil være av stor verdi for prosjektet. Den eksisterende stien gjennom øvre del av eiendommen skal tas vare på og vil, når anlegget står ferdig, forbindes med Fjæreveien slik at det etableres en åpen gjennomgang.

Vi ber med dette kommunen vurdere om det på ovennevnte grunnlag kan gis aksept for å rive eksisterende bebyggelse til fordel for det nye. Vi imøteser en snarlig tilbakemelding av hensyn til videre planlegging og planprosess.

Sandvika 17.02.2020/lwk