



Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Grimstad kommune

Teknisk utvalg
Postboks 123
4891 Grimstad

postmottak@grimstad.kommune.no

Dato: 17. august 2024

Deres sak: PLAN-24/00492

Klage - Vedtak om detaljregulering for Ytre Odden NT4.1 - Pharos Odde, Grimstad.

Det vises til e-post fra Grimstad kommune v/Christine Bjørndal Tønnesen datert 18. juni 2024 som bekrefter at Fortidsminneforeningen ikke er har vært inkludert som høringspart eller gitt klageadgang tidligere i prosessen, dette selv om vi her mener at vi skulle vært en helt naturlig interessepart som kunne ha bidratt positivt inn i en lokaldemokratiske prosess. I denne e-posten kommer det videre frem at vi allikevel vil ha anledning til å sende inn en klage om Teknisk Utvalg endret sitt eget vedtak, noe som skjedde den 18. juni 2024. Som grunnlag for dette ble vi den 5. juli 2024 varslet om vedtaket i forbindelse med detaljregulering for Ytre Odden NT4.1, Pharos Odde - nytt vedtak etter klagebehandling, hvor klagefrist var satt til 17. august 2024.

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 kulturmiljøvernet. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning, styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Formålet med planen er å regulere til kombinert formål bolig/næring/tjenesteyting helt inntil sjøkanten i Grimstad by med en bebyggelse som ikke er stedstilpasset og som vil påvirke viktige siktlinjer, nær viktige kulturmiljøinteresser av nasjonal og høy regional verdi, noe som igjen fører til at interessekonflikter nå tvinges frem.

Vår konklusjon: Havneområdet har spesielle, særegne og verdifulle estetiske kvaliteter knyttet til vannspeilet, byggeskikken, båttrafikken og folkelivet. Dette bestemmer byens identitet som sørlandsby. Omsøkt tiltak ligger sentralt i havneområdet og er underlagt reguleringsplanene for Havneområdet og Byplanen, samt at det ligger i randsonen til Riksantikvarens område «Grimstad (K31), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, noe som også er påpekt av Agder fylkeskommune. Det er omtrent 240 meter fra planområdet til nevnte kulturmiljø av nasjonal interesse, men dette går hovedsaklig over åpent vann og må derfor anses som nært. I forbindelse med planarbeidet på Torskeholmen litt over 100 meter unna har Agder fylkeskommune kvalifisert et kulturminne til å ha høy regional verneverdi.

Nytt tiltak forholder seg ikke til gjeldene høyde begrensninger, takform og arealformål i Havneplanen og har videre et volum og en utforming som er stedsfremmed og som ignorerer de eksisterende omgivelsen. Flate tak slik som foreslått er så og si ikke-eksisterende langs dagens havnebasseng. Tiltaket blir stående som en mur mot sjøen og vil være godt synlig og påvirke fjernvirkningene fra viktige siktlinjer som fra alle kanter i innseilingen til Grimstad by og fra viktige utsiktspunkt slik som fra Grimstad kirke. Utformingen av nytt tiltak er derfor av stor betydning for byen og dens identitet og særegenhet.

Istedenfor å bygge opp under de lokale kvaliteter og den forutsigbarhet som eksisterer i blant annet Havneplanen, blir tiltaket en form for «kulturmiljøsnylting», som vil si at attraktiviteten til disse leilighetene bygger på kulturmiljøet de selv er med på å fragmentere og ødelegge. Tiltakshavers arkitekt har tiltaksklasse 3 i arkitektur, men viser ikke at de har slik kompetanse som kreves for tiltaksplassen; «byggverk i krevende arkitektonisk og historisk miljø».

Planarbeidet har pågått i mange år og forholder seg ikke til den kompetanse og faglige råd som i dag finnes for kulturmiljøkvaliteter som her, saken synes derfor som svært mangelfullt opplyst.

Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosesser, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom mindre reguleringsplaner for en liten del av en større verdifull helhet. Vi kan ikke se at det er lagt frem konkrete og gode planfaglige vurderinger for å tillate brudd på Havneplanens bestemmelser og en dårlig stedstilpasning. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldene planer, og nye planer må heller ikke bidra til å undergrave overordnede planer som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

I denne saken kan vi ikke finne saklige grunner for at man skal kunne tillate bygg som ikke er stedstilpasset byens identitet. Vi har derfor ikke annet valg enn å måtte påklage planen og ber om at vedtaket blir omgjort. Vi ber samtidig om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning jf. forvaltningsloven §42 frem til saken er endelig avgjort.

KULTURMILJØ

Vedtatt planbeskrivelse nevner kulturminnerverdier kun med følgende:

Det er ikke registrert nyere tids kulturminner eller automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

og

Det er ingen kjente kulturminner i, eller i nærheten av planområdet og planforslaget vil således ikke ha konsekvenser for dette tema.

Dette er vi uenige i. Selv om det ikke finnes registrerte kulturminner innenfor planområdet så ligger planområdet i randområdet til store registrerte kulturmiljøverdier, blant annet av nasjonal interesse, slik som Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Kulturmiljøvernet gjennom Riksantikvaren er tungt inne i planarbeidet for Torskeholmen som ligger litt over 100 meter unna (lett synlig over vann) planområdet i denne saken. Det blir derfor uriktig å si at planområdet på Pharos Odde ikke har kulturmiljøverdier med sin beliggenhet i Grimstad by og som vil være godt synlig også fra viktige siktlinjer slik som fra Grimstad kirke og alle kanter i innseilingen fra sjø, derav viktige kulturmiljøverdier på Boddan og Rønnes.

Dette er på ingen måte godt nok drøftet og vurdert i planbeskrivelsen, blant annet ved at der ikke finnes 3D skisser sett fra bysiden og ved at skissen fra ytre del av fjorden er av svært dårlig oppløsning.

Man kan også finne i kommunens egen stedsanalyse fra 2007 at Odden/Gundersholmen området har hatt en svært viktig kulturhistorisk og industriell rolle i Grimstads næringsliv fra Chr. Pharo grunnla sitt verft her på tidlig 1800-tallet.

Det er også et faktum at Grimstad kommune som en av to kommuner i hele Agder enda ikke har laget og vedtatt en kulturmiljøvernplan. Det er også et faktum at Grimstad kommune i svært liten grad har en adekvat liste med hensynssone bevaring H570 i kommuneplanens arealdel. Dette vanskeliggjør tilliten til at man faktisk tar hensyn til sine fantastisk flotte og viktige kulturmiljøkvaliteter.

Da planområdet er en del av et helhetlig kulturmiljø er det også uheldig for prosessen og god opplysning av saken jf. lovens krav, at foreninger med interessefelt som vår ikke blir inkludert i et viktig lokaldemokratisk samspill.

Hva er et kulturmiljø?

Det var «Meld. St. 16 (2019-2021) Nye mål i kulturmiljøpolitikken - Engasjement og mangfold» som innførte begrepet «kulturmiljø» som en samlebetegnelse for begrepene «kulturminner, kulturmiljøer og landskap». Definisjonen av et kulturmiljø er i følge Riksantikvaren følgende:

Område av kulturhistorisk verdi der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Kulturmiljø kan omfatte både bygde og naturgitte elementer.

På Regjeringens nettside står blant annet følgende om temaet kulturminner og kulturmiljø:

Kulturminnene og kulturmiljøene vi tar vare på og sikrer for ettertida, er viktige kilder til kunnskap og opplevelser, for utviklingen av lokalsamfunn og verdiskaping for næringslivet.

Definisjonen av «kulturminne» er i følge Riksantikvaren følgende:

Kulturminner er alle spor etter menneskers liv og virke i vårt fysiske miljø. Begrepet omfatter også steder det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Også naturelementer med kulturhistorisk verdi er kulturminner, eller kan inngå som del av et kulturminne. Kulturminner kan for eksempel være bygninger, gjenstander, hager, gravhauger, båter eller veifar. Det skilles mellom løse og faste kulturminner.

Definisjonen av «landskap» er i følge Riksantikvaren følgende:

Slik det framgår av Europas landskapskonvensjon, er landskap et område, slik folk oppfatter det, hvis særpreg er et resultat av påvirkningen fra og samspillet mellom naturlige og/eller menneskelige faktorer. Landskap favner både natur og kultur, det naturgitte og det menneskeskapte. Betegnelsen omfatter alle typer landskap, som for eksempel jordbruks-, industri-, kyst-, by-, og fjellandskap.

Definisjonen av «kulturlandskap» er i følge Riksantikvaren følgende:

Alt landskap som er påvirket av mennesker. Betegnelsen brukes når det fokuseres på den menneskelige påvirkningen av landskapet, og særlig ofte om jordbrukslandskap.

Definisjonen av «miljø» er i følge Riksantikvaren følgende:

Omgivelsene mennesker lever i og preges av. Begrepet brukes om mange slags ytre omgivelser, både menneskeskapte, som bygningsmiljø og hager, og naturgitte.

Hvorfor skal Fortidsminneforeningen mene noe i denne saken?

Fortidsminneforeningen er en medlemsorganisasjon under Norges Kulturvernforbund som er en paraplyorganisasjon for det frivillige kulturvernet med over 260 000 medlemmer.

Fortidsminneforeningen hadde nasjonalt ved årsslutt i overkant av 8000 medlemmer, en økning fra året før. Lokalt har man hatt en sterk økning av medlemsmassen de senere år. H.M. Dronning Sonja er foreningens høye beskytter.

Fortidsminneforeningens formål er å jobbe for kulturminne- og kulturmiljøverdier.

Videre er det i Fortidsminneforeningens arbeidsprogram besluttet blant annet følgende:

Vi skal bidra til god stedsutvikling med kulturminner, og skape økt engasjement og oppslutning rundt kulturminneverdier lokalt.

Øke vår aktivitet og synlighet i stedsutviklingsprosesser.

Foreningen skal bidra til å sette kulturminnevern på den politiske dagsorden, og belyse dets betydning for enkeltmennesker og for stedsutvikling, bærekraft og verdiskaping.

Delta aktivt i høringer og prosesser som berører målene.

Skal til og med ikke interesseorganisasjoner som vår få muligheten til å mene noe om planområder som her, så er det svært få andre utenfor den offentlige forvaltning som kan det, siden det i dette tilfellet hovedsaklig kun er næringsdrivende som er tilgrensende naboer. Om dette er en ønsket utvikling, så anser vi den eventuelt som en farlig samfunnsutvikling.

RAMMEVERKET

Pharos Odde og NT4.1 i Grimstad sentrum er i kommuneplan avsatt til sentrumsformål, kyststi og bestemmelseområde for skiltbruk. Videre er planområdet områderegulert gjennom Havneplanen sitt område NT 4.1 (Arealformål: Næring/tjenesteyting, ikke bolig). Videre er eiendommen underlagt Byplanen (Kommunedelplan for Grimstad byområder), og i tillegg ligger planområdet i randområdet til Riksantikvarens hensynsområde for kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Det finnes gode rammer, intensjoner og faglige råd for dette området som vil kunne bidra til at alle interesser ble ivaretatt.

Kommuneplan - Samfunnsdel:

Kommuneplanen sier noe om kommunens overordnede ønsker og mål. I gjeldende kommuneplan (samfunnsdel) fra 2024 er det et overordnet fokus på å nå FN's Bærekraftsmål, derav blant annet bærekraftsmål 11 (Bærekraftige byer og lokalsamfunn). Under mål 11.4 sies det noe om å styrke innsatsen for å verne om og sikre kultur- og naturarven, herunder viktige kulturmiljøer.

I punktet under «Næringsutvikling» står det noe om Grimstad sentrum sitt attraktive særpreg og kommunens særegne kvaliteter. Blant annet sier kommuneplanen her følgende:

Grimstad har en lang historikk som sjøfartsby, og maritim næring har vært en viktig bærebjelke for utviklingen.

Mange besøkende finner også veien hit for å besøke den autentiske gamlebyen.

En sier her noe om viktigheten av den bygde kulturarven og en sier også noe om kontakt mellom by og sjø. I denne saken ønsker tiltakshaver i stor grad å bygge en mur fra sjøen og inn mot resten av byen for å gi sitt eget prosjekt mer, gjennom maksimal utnyttelse.

Kommuneplan - Arealdel:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt for sentrumsformål, innenfor bestemmelsesområdets soner, sone A.

I kommuneplanbestemmelsene står blant annet følgende:

§1.2 a) - Vedtatte reguleringsplaner [...] gjelder foran kommuneplanen. Likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i reguleringsplaner:[...] §2.5 Byggegrenser, §2.12. Estetikk, [...].

§1.2 b) - Kommuneplanen gjelder uansett ikke foran kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen) vedtatt 27.10.08. Likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i reguleringsplaner:[...] §2.5 Byggegrenser, §2.12. Estetikk, [...].

§2.12 - Estetikk: Tiltak etter pbl. §§20-1, 20-4 og 20-5 skal følge estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune. Eventuelle avvik skal ha en saklig begrunnelse.

Kommunedelplan - Byplanen:

Byplanen vedtatt 27. oktober 2008 er bygget på to utredninger som er utarbeidet som grunnlag for planarbeidet, blant annet «Stedsanalyse for Grimstad sentrum - På leting etter det ekte og særegne». I stedsanalysen som også gjelder aktuelt planområde står det blant annet:

Det må stilles krav til kvalitet for ny bygningsmasse og uteområder som skal innpasses i eksisterende miljøer. Det er en større faglig utfordring enn å planlegge i helt nye områder. Det krever, i tillegg til generell god planleggingskompetanse, kunnskap om landskap og historisk miljø, samt vilje til å gjennomføre en god medvirkningsprosess i forhold til velforeninger og nabolag.

Områderegulering - Havneplanen:

Omsøkt tiltak ligger innenfor område NT 4.1 i Havneplanen. Havneplanen vedtatt 29. oktober 2012 sier blant annet følgende i sine bestemmelser og retningslinjer:

Område NT 4.1 skal ha arealformål næring og tjenesteyting og i følge punkt 5.15 skal tiltak her ha sjørettet virksomhet.

Havneplanen - Fellesbestemmelser §3:

- o Estetisk veileder gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. §20-1. Det skal i detaljreguleringen redegjøres for planens intensjoner med hensyn til arkitektur og estetikk og hvordan dette er sikret i planen. Redegjørelsen skal inneholde vurdering av tiltakets estetiske sider i seg selv (formkarakter, volum, takform, proporsjoner, fargebruk, materialvalg, detaljering, terrengtilpasning) og*

i forhold til omgivelsene (fjernvirkning, forhold til nabobygg, stedsidentitet / natur og bebyggelsesmønster).

- o Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.
- o Punkt 4.3: Det skal utarbeides en byromsplan for hver av, eller samlet for to eller flere av følgende delområder: [...] 4. Odden, 5. Gundersholmen, [...].
- o Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.
- o For prosjektering av bebyggelse innen byggeområdene [...], S 1.2, [...] stiles krav om tiltaksklasse 3 for fagområde arkitektur.
- o Punkt 5.3 Byggegrense: Balkonger tillates inntil 1.8 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4.7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.
- o Punkt 5.4 Høyder: Maksimal gesimshøyde (GH) er 6.0 m og maksimal mønehøyde (MH) 9.0 m over gjennomsnittlig planert terreng dersom annet ikke er angitt på plankartet.

Maksimal gesimshøyde gjelder også som maksimal mønehøyde dersom kun maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

Tak under maks gesimshøyde tillates benyttet til takterrasse.

- o Punkt 5.6 Tekniske installasjoner: Tekniske installasjoner skal innebygges. Tekniske installasjoner som er tilbaketrukket tillates oppført inntil 2 m over regulert mønehøyde for inntil 5% byggets grunnflate.

Estetisk veileder for Grimstad kommune:

Omsøkt tiltak er som vist i de andre planverkene ovenfor også underlagt estetisk veileder for Grimstad kommune vedtatt 4. mai 2009. Her står det blant annet:

Mange har etterlyst rammebetingelser og estetiske grunnprinsipper som kan innarbeides i kommuneplanen og sikre at byens vekst skjer på en harmonisk måte.

Retningslinje 2 - Estetisk redegjørelse: Alle plan og byggesaker skal tilfredstille rimelige skjønnhetbhensyn i forhold til seg selv, til nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve særskilt estetisk redegjørelse for alle type saker, dersom en finner grunn til det.

Retningslinje 5 - Fortetning: [...]. Som hovedregel skal forretningsprosjekter underordnes eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder. De skal heller ikke ødelegge eksisterende områder for rekreasjon og lek.

Retningslinje 8 - Havneområdet: Havneområdet har spesielle, særegne og verdifulle estetiske kvaliteter knyttet til vannspeilet, byggeskikken, båttrafikken og folkelivet. Dette bestemmer byens identitet som sørlandsby. Planlegging av promenader, bygg, båthavner og gjestehavner skal bevare og forsterke disse kvalitetene. Planene skal dokumenteres med modeller, ulike illustrasjoner/fotomontasjer sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt. Ved tiltak i havneområdet skal det tas hensyn til etablerte siktlinjer fra heier, gater, kaier og boliger omkring havnen.

Regionale føringer:

Agder fylkeskommune har i e-post av 15. januar 2021 vært tydelige på hva de mener om tiltaket:

Området ligger i randsonen til RAs NBI-område, og landskapsbilde fra sjøen er viktig å se i sammenheng med slike utviklingsprosjekt. I planforslaget er bakgrunnen for endringer å skape en bygningsmasse som står i stil med hverandre hva gjelder høyder og uttrykk utad. Fylkesrådmannen mener at man med fordel burde ha brutt opp byggestilen ytterlig når det gjelder høydeforskjeller, slik at dette får et bedre bybilde fra sjøen. BFK2 har fått en betydelig høydeøkning som tilsvarer nærmest en ekstra etasje (+3 m). Dette mener vi at vil påvirke sol og skygge, og skyggelegge den planlagte promenaden ytterlig. Fylkesrådmannen vil oppfordre til å vurdere nedtrapping av bygget mot sjøen.

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 å stedstilpasse seg. Der er også et fokus på det som skal skje i randsonene, blant annet står det på side 20 i Riksantikvarens strategi for by- og stedsutvikling følgende:

I flere byer er det også tendenser til at de historiske bymiljøene mister sin attraktivitet som bomiljø til fordel for moderne leilighetsbygg i byens randsoner. Endringene som skjer kan svekke lesbarheten, attraktiviteten og muligheten for fremtidig bevaring av kulturmiljøet.

Og i faglige råd for Grimstad (K31) skriver Riksantikvaren i Askeladden/Kulturminnesøk:

I tilstøtende randsoner bør nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.

Videre skriver Riksantikvaren blant sine mål i strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling, mål 3, 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 særpreget.

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.

I Askeladden/Kulturminnesøk gir Riksantikvaren faglige anbefalinger til forvaltningen for Riksantikvarens område «Grimstad (K31), Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse» som omsøkt tiltak ligger i randsonen av. Her gis det blant annet følgende spesifikke råd for Grimstad:

- Siktlinjer skal ivaretas.
- Gateløp som er åpne mot sjøen bør ikke lukkes igjen.
- [...] Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger bør videreføres ved nye tiltak.
- Eksisterende bebyggelsesmønster bør opprettholdes.
- Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak.
- Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.
- Den historiske fargepaletten bør videreføres.

Vi har derfor ikke annet valg enn å måtte påklage planen og ber om at vedtaket blir omgjort. Vi ber samtidig om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning jf. forvaltningsloven §42 frem til saken er endelig avgjort.

Beste hilsen,
Styret i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

Kopi:

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

