



Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Risør kommune

Postboks 158
4950 Risør

post@risor.kommune.no

Dato: 1. januar 2025

Deres sak: 22/2496-41

Klage - Detaljregulering for Livbeltefabrikken, Risør kommune.

Det vises til melding om vedtatt detaljregulering for Livbeltefabrikken (gnr. 16 bnr 362) i Risør sentrum datert 12. desember 2024. Det er satt klagefrist på tre uker frem til 2. januar 2025.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for langsiktig bevaring av kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Foreningen jobber gjennom frivilligheten. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning, styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Vår konklusjon: Risør er vurdert som et av Europas best bevarte trehusmiljø og definert av Riksantikvaren å være et kulturmiljø av nasjonal interesse. Lokaldemokratiet har tydeliggjort sin stolthet til miljøet og sitt ønske om bevaring. Det understreker de viktige verdiene som Risør representerer og som man i stor grad må tilstrebe å ivareta. Blant kvalitetene i det godt bevarte trehusmiljøet finner en material- og fargevalg, samt taklandskapet med sal- og/eller pulttak. Planområdet grenser og ligger delvis også innenfor områder som er avsatt til å gi ekstra beskyttelse og forutsigbarhet gjennom gode, tydelige bestemmelser og faglige råd både lokalt og nasjonalt. Dagens bebyggelse som er mest synlig har saltak. At planområdet ligger i randområdet er Riksantikvaren i sine generelle faglige råd for Risør tydelige på at ikke skal påvirke kulturmiljøet negativt, noe som ikke er nevnt eller vurdert i planbeskrivelsen. Vi kan ikke se at det foreligger noen opplysninger i saken som begrunner hvorfor detaljreguleringen ikke kan gjennomføres slik Kommunedirektøren har konkludert. De nye punkter som Kommunestyret har vedtatt med bruk av dempede farger, espalier med klatreplanter, osv mener vi er svært midlertidige og tiltak som uansett ikke endrer på de negative nær- og fjernvirkningene med flate tak. Vi har derfor ikke annet valg enn å måtte påklage detaljplanen for Livbeltefabrikken. Vi ber samtidig om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning jf. forvaltningsloven §42. Grunnet nye krav i planen satt av Kommunestyret ber vi om at Agder fylkeskommune blir gitt mulighet til å uttale seg om dette.

PROSESS & SAKSDOKUMENTER:

Tiltakshaver er CL Eiendom AS v/Håkon Aanonsen mens Stærk & Co AS er ansvarlig søker.

Planområdet ligger i kommuneplanen innenfor «Sentrumsformål - Planid 2019001» og er som helhet ikke tidligere regulert, men deler av planområdet ligger innenfor reguleringsplan for *Kragsgata - Rutebilstasjonen og Skoleheia* med hensynssone bevaring kulturmiljø H570 hvor reguleringsbestemmelsene for Risør sentrum gjøres gjeldene. Planområdet er lett synlig fra innfartsåren til Risør ved øvre Kragsgate og i fra Hasdalgata retning sentrum, men bygningsmassen slik den er tenkt vil også være lett synlig fra sjø, samt fra sentrale steder i og rundt havneområdet i Risør sentrum.

Planområdet grenser og ligger delvis innenfor arealformål for hensynssone bevaring H570 i gjeldene kommuneplan og delvis innenfor ny områdeplan for Risør sentrum, «Sentrumsplanen» Planid 2020001.

I tillegg grenser planområdet til og ligger delvis innenfor Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NBI-område). Alle disse forholdene setter klare føringer for at det må tas ekstra hensyn til det helhetlige kulturmiljøet.

Kommunedirektøren:

Kommunedirektøren i Risør kommune kom med følgende forslag til vedtak:

Kommunestyret viser til saksfremlegget og godkjenner at detaljreguleringsplan for Livbeltefabrikken i medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven med følgende endringer:

Endringer i planbestemmelsene:

- § 3.1.1: Første avsnitt, siste setning «Tak kan benyttes til uteoppholdsareal», slettes.
- § 3.1.1: Siste avsnitt, første setning «Tak kan ha enten saltak eller flatt tak» endres til «Tak skal ha saltak, eller avledede takformer. Det tillates takterrasser på deler av taket, der disse ikke er synlige fra Kragsgate eller Hasdalgata».
- § 3.1.1: I kolonne 2 i tabellen endres tekst fra «Maks møne-/gesimskote» til «Maks mønekote»

Endringer planens kart:

I bestemmelsesområdet #1 må det legges inn en byggegrense minst 4 m fra eiendomsgrensen mot nord.

Kommunedirektøren har i planprosessen vært tydelig på viktigheten av å bevare de karakteristiske takformene for Risør.

Agder fylkeskommune - Kulturmiljøvernavdelingen:

Agder fylkeskommune har i sitt høringssvar av 24. april 2024 blant annet uttalt:

Fylkeskommunedirektøren støtter kommunedirektøren sine forslag til endringer av planbestemmelser og plankart i saksfremstillingen, og mener de foreslåtte endringene ville ha tilrettelagt for en noe mer stedstilpasset og forutsigbar utvikling av området.

[...]

Fylkeskommunedirektøren mener den opprinnelige intensjonen om å transformere eksisterende bygningsmasse kunne blitt et svært spennende prosjekt i Risør. Vi skulle gjerne sett at det ble arbeidet mer mot å bevare og transformere eksisterende bygningsmasse og tilpasse denne ny bruk. Vi mener fremdeles at mulighetene for dette burde vært utredet nærmere, for å bevare historiske spor etter industriutviklingen i tilknytning til Risør sentrum.

[...]

Beliggenheten reduserer også innvirkningen på det bevaringsverdige kulturmiljøet i sentrum noe, men en så stor utbygging vil likevel kunne få stor betydning for opplevelsesverdien av dette. Ny bebyggelse vil bli svært synlig fra øvre del av Kragsgate. Høyden på bygningene vil påvirke bybildet ved innfartsveien til Risør. Bygg A vil komme til å være synlig fra Tjenna og deler av NB!-området, blant annet Frikirkegata.

[...]

Bygg A er videre planlagt trukket inn i heia, og vi uttrykker også bekymring over terrenginngrepene som dette vil medføre og hvilke konsekvenser dette kan få for øvrig miljø og bebyggelse.

Vi oppfordrer sterkt til at dette trekkes noe tilbake og at høyden på bebyggelsen reduseres, især da det i henhold til reguleringsbestemmelsene tillates takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 4m over maks byggehøyde, samt tilrettelegging for pergola på toppen av byggene.

[...]

Det er også viktig å se på hvilke konsekvenser og betydning byggehøyder og utforming i dette prosjektet har på kulturmiljøet i Risør, sett i sammenheng med utviklingen av Rema1000-tomten.

Det synes åpenbart at Agder fylkeskommune anser planområdet til å ha store kulturmiljøverdier av høy verneverdi som kan påvirke opplevelsesverdien i kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Riksantikvarens faglige råd for område K33 - Risør sentrum:

Planområdet grenser og ligger delvis innenfor Riksantikvarens område for kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. For hvert av disse områdene har Riksantikvaren gitt spesifikke faglige råd til forvaltningen, blant andre følgende:

- *Tak bør vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved eventuelle nybygg og ombygginger bør tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen.*
- *I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevels- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.*
- *Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger skal videreføres ved nye tiltak.*
- *Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg.*
- *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.*

SAMMENDRAG

Risør er vurdert som et av Europas best bevarte trehusmiljø og definert av Riksantikvaren å være et kulturmiljø av nasjonal interesse. Det understreker de viktige verdiene som Risør representerer og som man i stor grad må tilstrebe å ivareta.

Planområdet grenser og ligger delvis innenfor områder som er gitt ekstra beskyttelse gjennom gode, tydelige bestemmelser og faglige råd både lokalt og nasjonalt. Planområdet ligger med andre ord som et minimum innenfor det Riksantikvaren kaller randområder, hvor de spesifikt for Risør blant annet har uttalt at «nye tiltak ikke bør redusere opplevels- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet..». For denne saken foreligger det ikke kun lokale verneverdier, men også regionale og nasjonale.

Tiltaket vil selv med de nye helt minimale og uvesentlige krav fra Kommunestyret bli godt synlig fra flere steder godt innenfor kulturmiljøet av nasjonal interesse, og spesielt er det opplevelsverdien i taklandskapet fra de ulike stedene innenfor nevnte område som vil bli sterkt negativt påvirket.

Dette har Kommunedirektøren og Agder fylkeskommune sett og gitt tydelige beskjed om, uten at flertallet politisk har tatt hensyn til dette. Tidligere i år vedtok samme Kommunestyre den nye tydelige områdeplanen for Risør sentrum, noe vi hadde håpet kunne skape forutsigbarhet for alle.

Formålet med reguleringsplanen er blant annet «å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer, samt å hindre inngrep i bebyggelse og anlegg som er i strid med kulturminnevernet.». Blant bestemmelsene her står det blant annet at «Som bevaringsverdig kulturmiljø regnes: [...]. Historiske by- og taklandskap, [...], terreng [...], murer og forstøtningsmurer.

I gjeldene kommuneplanbestemmelser står det blant annet følgende for hensynssone bevaring at «[...] målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak.»

Blir dette kulturmiljøet og randområdene rundt full av mindre detaljreguleringer som ikke følger områdeplanens mål og forventninger, vil det vesentlig tilsidesette hensynet til åpenhet, forutsigbarhet og langsiktige løsninger, og med det også fragmentere og svekke kulturmiljøet av nasjonal interesse.

Vi kan ikke se at det foreligger noen opplysninger i saken som begrunner hvorfor detaljreguleringen ikke kan gjennomføres slik Kommunedirektøren har konkludert. De nye punkter som Kommunestyret har vedtatt med bruk av dempede farger, espalier med klatreplanter, osv, mener vi er svært midlertidige og tiltak som uansett ikke endrer på de negative nær- og fjernvirkningene med flate tak og heissjakt. Tiltaket vil uansett hvor mye en «pynter» på fasaden slik tiltaket er foreslått bli godt synlig fra sentrale områder i kulturmiljøet av nasjonal interesse.

Derfor er det særdeles viktig å videreføre bygningselement slik som material- og fargevalg og taklandskap med sal- og/eller pulttak, som er helt sentrale i Risør. Behovene for uteområder mener vi kunne vært løst på andre måter som ikke ville påvirket nær- og fjernvirkningene, slik også Kommunedirektøren har foreslått. Hadde man valgt transformasjon og gjenbrukt dagens bygg mener vi det etter dialog med fagmyndighetene ville vært mulighet for fritak fra flere av TEK17 kravene.

Vi vurderer derfor detaljreguleringen til å være i strid med de store kulturmiljøverdiene som her finnes og vi har derfor ikke annet valg enn å påklage vedtatt detaljregulering og vi ber om at Statsforvalteren i Agder tar saken til behandling og omgjør Kommunestyret i Risør kommune sitt vedtak.

Frem til saken er endelig avgjort ber vi om at omsøkt tiltak gis oppsettende virkning jf. forvaltningsloven §42. Grunnet de nye krav i planen satt av flertallet i Kommunestyret ber vi om at Agder fylkeskommune blir gitt mulighet til å uttale seg slik at saken blir godt nok vurdert og opplyst.

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

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjon for kulturminnevern og kulturturisme
- Riksantikvaren
- Fortidsminneforeningen, Agder avdeling

