

SVAR PÅ KLAGE FRA FORTIDSMINNEFORENINGEN

Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag, har i brev datert 01.01.2025 klaget på vedtak av detaljregulering for Livbeltefabrikken i Risør kommune.

Forslagsstiller har følgende kommentar til klagen.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til «sentrumsformål». Det er kun den delen av planområdet for Livebeltefabrikken som omfatter adkomstveien som er tidligere regulert, dette arealet er tidligere regulert til veg samt byggeområde for bolig med hensynssone bevaring kulturmiljø i reguleringsplan for «Krag's gate – Skolegata – Hasdalgata – Skoleheia» plan id 2008002. De arealene som reguleres til kombinert formål/byggeområde i detaljregulering for Livbeltefabrikken er ikke tidligere regulert og ligger utenfor hensynssonen for bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Det er kun adkomsten til planområdet som ligger innenfor Sentrumsplanen og område «K33 – kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse».

Det har i lang tid vært arbeidet med utvikling av den gamle Livbeltefabrikken, vi anser detaljreguleringen er grundig gjennomarbeidet og arkitekt har vurdert flere ulike alternativer for utnyttelse av arealene. Arealene har en sentral beliggenhet i Risør, men ligger utenfor bykjernen. Det er i innledende faser av prosjektet gjort vurderinger rundt potensialet for transformasjon av eksisterende bygningsmasse fra industri og næring til boligformål. I vurderingene er eksisterende bygningsmasses kulturhistoriske verdi, prosjektøkonomi, miljø- og ressursbruk samt potensiell bokvalitet for nye boligarealer vektlagt.

Planområdet består i dag av gamle fabrikklokaler som har behov for renovering. Den «nyeste» delen av eksisterende fabrikkbygning har flatt tak. Planområdet grenser også inntil andre bygninger som har flate tak, slik som VVS-forretning og garasjebygg på gnr/bnr 16/365. Blokkbebyggelsen i Heiveien har også flate tak. Flate tak er dermed ikke et fremmedelement i området. For å utnytte arealene på en god måte, samt få arealer med god kvalitet som kan benyttes til uteoppholdsareal, er det behov for å ha muligheten til å benytte takflatene til dette.

Ny bebyggelse er tenkt oppdelt i separate bygningsvolumer, med proporsjoner som er tilpasset næring i de nederste etasjene og en fornuftig leilighetsinndeling og høyder som er tilpasset både den stedlige topografien og omkringliggende bebyggelse. I illustrasjonsprosjektet er det lagt vekt på å ivareta en åpenhet og luftighet både øst-vest og nord-sør, slik at den nye bebyggelsen legger til rette for gode og solfylte felles utearealer. Det er i tillegg lagt vekt på å bryte ned bygningsvolumene med varierte gesimshøyder for å tilpasse bygningsmassen til den komplekse topografien og redusere fjernvirkningen av de ulike bygningsvolumene. De ulike bygningshøydene styres av bestemmelsesområder i plankartet.

Planområdet ligger sentralt i Risør, men tilbaketrukket fra de sjønære arealene, og er nesten ikke synlig fra sjøen. Den gamle Livbeltefabrikken og terrengformasjonene rundt danner et tydelig landskapsrom.

Risør Sentrum (K33) er et kulturmiljø av nasjonal interesse (Riksantikvarens NBI-register). Planområdet grenser inn mot dette kulturmiljøet, men eksisterende bygningsmasse på den gamle

Livbeltefabrikken inngår ikke som en del av det bevaringsverdige miljøet i Risør. Planområdet ligger utenfor det omtalte kulturmiljøet, bortsett fra deler av adkomstveien /Hasdalgata som ligger innenfor. Den første delen av Livbeltefabrikken sto ferdig i 1952 og ble bygd ut i flere etapper frem til 1977. Den er ikke omtalt i kulturminnesøk.

Livbeltefabrikken har en bygningsmasse som er typisk for sin tid, men som står i kontrast til den hvite sørlandsbyen en finner ellers i Risør. Sann sett tilfører ikke Livbeltefabrikken kvaliteter til Risørs kulturmiljø og den oppfattes som en del av den mer moderne bebyggelsen i Risør.

Livbeltefabrikken ligger inneklemt i bunnen av en dal og er ikke å regne som et viktig landemerke i Risør. Kulturmiljøet tilfører i liten grad kvaliteter til nærområdet. Planen legger til rette for at byggene kan rives, men åpner også opp for en transformasjon av bygningsmassen. For Risør som by vil kanskje det viktigste være at det blir liv i området i et bygningsmiljø, som vil ha elementer av bygningsvolumer, fargebruk og materialvalg fra de gamle byggene.

I arbeidet med planforslaget har arkitekt gjort grundige vurderinger med tanke på å transformere de gamle fabrikkbygningene til nye formål. Det som har kommet frem av disse vurderingene er at det vil kreve ombygging og endring i fasader, dersom en skal kunne benytte de gamle byggene til næring, tjenesteyting og boligformål. Dette ville medføre så store endringer i bygningsmassen og fasaden at byggene likevel vil få et helt annet uttrykk. Reguleringsplanen legger derfor til rette for at det som et alternativ også skal være mulig å rive byggene for å sette opp nye bygg, som tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift.

For å oppnå tilfredsstillende / forskriftsmessige dagslysforhold i en tilstrekkelig andel av bruksarealene vil det kreve omfattende inngrep i både fasader og bygningenes geometri og arkitektur for øvrig. Dette vil igjen redusere den gjenværende kulturhistoriske verdien av resterende bygningsmasse, og en stor andel av arealene vil forbli «restarealer» som vanskelig kan utnyttes på en god måte. Ettersom potensielle utomhusarealer til eksisterende bebyggelse er østvendt og ligger i en relativt dyp kløft i terrenget, vil man ved en transformasjon være avhengig av å løse en stor andel av utomhusarealer på felles takterrasser. Dette er ikke en ønskelig løsning for å kunne realisere gode boliger for en sammensatt gruppe beboere. Videre vil det kreve relativt omfattende inngrep i eksisterende bygningsmasse for å sikre et forskriftsmessig brann- og rømningskonsept.

For å trekke noen av linjene fra den gamle bebyggelsen videre i det nye kan det være aktuelt å benytte pusset mur i fasadene og at fargevalget gjenspeiler de historiske omgivelsene i området. Den gamle livbeltefabrikken har en gul farge i dag, som evt. kunne vært tatt igjen i hele eller deler av de nye fasadene.

Gjennom planprosessen er det gjennomført undersøkelser knyttet til kvaliteten på eksisterende bygningsmasse. Det er registrert at det er pågående armeringskorrosjon som har medført avskallinger av mindre og større fraksjoner. Med bakgrunn i dette vil gjenbruk av konstruksjonene medføre betydelige rehabiliteringsarbeider for å få konstruksjonen opp på et akseptabelt nivå. Restverdien i konstruksjonen anses derfor som svært begrenset.

En gjenbruk av eksisterende konstruksjoner vil også medføre at det må gjøres utvendige tiltak for å ivareta forskriftsmessige energitekniske krav, dette vil endre byggets karakter.

I sum vil en transformasjon til en kombinasjon av næring og bolig kreve så omfattende inngrep i – og endringer på eksisterende bygningsmasse at den resterende kulturhistoriske verdien vil være vesentlig redusert. Dette vil igjen øke prosjektkostnadene i en slik grad at prosjektet etter alt å dømme ikke vil være økonomisk bærekraftig. I tillegg vil sluttresultatet ha lavere bokvaliteter enn ønskelig, og en stor andel uutnyttede arealer.

Med bakgrunn i dette kan vi ikke se at detaljreguleringen er i strid med kulturmiljøverdiene i nærområdet. Vi mener at planforslaget legger til rette for en god utnyttelse av området som vil være positiv for Risør sentrum.

Videre ber Fortidsminneforeningen om at Agder fylkeskommune blir gitt anledning til å uttale seg til Kommunestyrets vedtak. Slik vi ser det har fylkeskommunen fått muligheten til dette ved at de på lik linje med Fortidsminneforeningen samt andre offentlige organer og andre interessenter, har fått vedtaket av detaljreguleringen tilsendt med lik klagefrist som Fortidsminneforeningen.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Kristine Pedersen-Rise
Arealplanlegger