



Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Dato: 3. mai 2023
Deres ref.: 20/16792-134

Klage på vedtak om reguleringsplan for Tangen allé 36-39.

Det vises til kunngjøring om vedtatt reguleringsplan for Tangen allé i Arendal kommune, saksnummer 20/16792-134, og vedtatt i Arendal Bystyre 30. mars 2023 med saksnummer 23/41. 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.

Vedtatt reguleringsplan for Tangen allé 36-39 i Arendal kommune åpner for å transformere dagens industriområde til boligområde og rekreasjonsområde for allmennheten. Dagens industribygg skal rives, og nye leilighetsbygg for 180-250 boenheter med tilhørende grå og blågrønn infrastruktur ønskes etablert i området. Området er omkranset av en rekke viktig kulturmiljøverdier underlagt som hensynssoner bevaring (H_570), med gode intensjoner og rammer. Både vi og flere andre har i planprosessen poengtert viktigheten av at ny bebyggelse utformes med tanke på å ikke svekke disse kulturmiljøhensynene.

Vår konklusjon: Planområdet ligger omkranset av fem viktige kulturmiljøverdier, belagt som hensynssoner bevaring (H_570). Overordnet rammeverk setter føringer for at slike verdier skal kunne ivaretas, også i randsoner som her, som ikke direkte er innlemmet i en hensynssone. Slik vi ser det er ulempene for kulturmiljøene i området her betydelig større enn fordelene, og kommunen synes å ha vesentlig tilsidesatt hensynet til kulturmiljøet som her burde vært gitt ekstra

hensyn. Vi har gjennom planprosessen kommet med forslag som kunne bidratt til bedre tilpassning, noe Kommunedirektøren også har poengtert og har vært faglig enig i. Vi har derfor ikke annet valg enn å måtte påklage vedtaket og ber Statsforvalteren oppheve/omgjøre vedtaket.

PROSESS & SAKSDOKUMENTER:

Tiltakshaver er Tangen Allé AS v/Jognan Nyland og Asplan Viak står som ansvarlig plankonsulent.

Det ble utarbeidet en delrapport om kulturmiljø som lå som vedlag i planforslaget. Rapporten fra ansvarlig plankonsulent gir en god oversikt over kulturminneverdiene knyttet direkte til planområdet. Rapporten konkluderer med at det vil være ubetydelige endringer for verdiene i planområdet. Dette er ikke en konsekvensutredning og gir på ingen måte en avklaring rundt hvilke konsekvenser det vil få for det helhetlige kulturmiljøet og hensynssonene rundt, ved at det legges opp til en høy ny bebyggelse som er stedsfremmed for området.

Den 11. februar 2022 og 6. februar 2023 sendte vi Fortidsminneforeningen inn våre høringssvar i saken, hvor vi kom med en rekke anbefalinger. Tiltakshaver kommenterer følgende på vårt innspill i sin oppsummering av innkomne kommentarer, datert 9. desember 2022:

Plassering, oppdeling og utforming av bebyggelsen har vært et viktig tema i planprosessen. Det er lagt vekt på å skape en variert bebyggelse i høyde og skala og med siktlinjer gjennom bebyggelsen, på tvers av alléen. Dette vil det bli jobbet videre med både ifbm. prosjektering og gjennomføring. Vi mener at området tåler høy utnyttelse, at foreslått variasjon er en moderne fortolkning av «Sørlandsidyllen» og vi mener at en utbygging med leilighetsbebyggelse vil gi mindre privatisering enn en utbygging av andre boligtyper og mindre bygningsvolum.

Dette holder på ingen måte mål. Tiltakshavers forslag til moderne fortolkning av «Sørlandsidyllen» med leilighetsbygg langs kystlinja er ikke i tråd med historisk bebyggelse i regionen. Foreslåtte bygninger i skisser og indirekte planbestemmelsene gir ingen følelse av «Sørlandsidyll», men en opplevelse av en bygningsmasse som kunne vært «hvorsomhelst».

I vedtaket datert 30. mars 2023 oppsummerer Kommunedirektøren våre forslag på følgende måte:

Kommunedirektøren følger innspillet, og er faglig enig i at prosjektet burde vært bedre tilpasset sine omgivelser. Utnyttelsen av området er tatt opp i politisk diskusjon ved førstegangsbehandlingen. Kommuneplanutvalget var ikke enige med kommunedirektøren, og ut fra denne diskusjonen vil det ikke anbefales noen endringer i planforslaget nå.

Denne samme kommentarer gjentas til en rekke andre høringssvar som også har forsøkt å bidra i denne demokratiske prosessen, uten å bli hørt.

Våre høringssvar har ikke hatt hovedfokus på utnyttelse, men på stedstilpasning i form og uttrykk slik at kulturmiljøverdiene rundt ikke svekkes. Våre innspill kan derfor ikke anses å ha vært vurdert på en adekvat måte, noe som er leit da vi mener det ville vært rom for bedre stedstilpasning istedenfor stedsfremmede «hvorsomhelst» blokker, uten at det ville gått ut over utnyttelse og lønnsomhet i prosjektet.

Når så mange har kommentert utforming og tilpasning, og Kommunedirektøren også synes å ha vært faglig enige, kan man ikke se at det er tatt hensyn til innkomne innspill. Når lovens krav om medvirkning ikke får noen reell funksjon, sviktes demokratiet. Istedenfor å komme til et samlet resultat bygget på et planverk som en trodde skulle gi forutsigbarhet, skapes det unødig splittel-se og prosesser drar ut i tid.

FORPLIKTENDE RAMMEVERK:

Planområdet ligger ikke direkte innenfor en hensynssone bevaring, men ligger rett ved bevaringsområde 56. Tangen. I området like ved ligger også bevaringsområdene 53. Guldsmedenga, 54. Strømmen, 59. Skarpenestangen, og 63. Vrengen. Dette må tas hensyn til og Riksantikvaren har tydeliggjort at nye tiltak i tilstøtende randområder til kulturmiljøer ikke bør bidra til å redusere opplevelsese- eller bruksverdien knyttet til historiske kulturmiljø.

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.

Et av hovedpunktene til ny arealbruk i kommuneplanen er *«Fortetting og transformasjon framfor å ta i bruk jomfruelig mark er en annen strategi, men med kvalitet og hensyn til kulturmiljø, natur og landskap»*.

Ny Kommuneplan:

Selv om denne planen ikke er vedtatt enda, har den kommet langt og sier litt om fremtidens intensjoner og mål. Fokuset på FN's bærekraftsmål har økt, derav mål 11.4 rundt bevaring av kultur- og naturarven. Et eget punkt rundt estetikk i fellesbesettermelsene er tatt med. I punkt 10.2 som er føringer for særskilte områder nevnes Tangen og at området har store natur- og kulturminneverdier, og at det er viktig at videre planlegging og utbygging sikrer utforming av bebyggelse og uteområder har høy kvalitet. En slik intensjon hjelper lite om vedtatt plan får stå uendret.

Kommunedelplan:

I «Kommunedelplan for sikring og videreutvikling av bevaringsverdig bebyggelse og områdene rundt» fra 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 ikke innenfor en hensynssone bevaring, men ligger rett ved bevaringsområde 56. Tangen. I området like ved ligger også bevaringsområdene 53. Guldsmedenga, 54. Strømmen, 59. Skarpenestangen, og 63. Vrengen.

Delplanen opplyser videre at man fra forvaltningens side trenger bedre redskap for å styre bygningsmessige forandringer innenfor disse områdene.

Kommunedelplanen gir en del retningslinjer for saksbehandling og regulering av bevaringsverdig bebyggelse. Blant annet står det:

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 naboeiendommene 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 bevaringsområder. Fortrinnsvis bør plane uteoppholdsarealer 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.

Europarådets landskapskonvensjon (2000) som Norge signerte i 2004, har som et viktig mål å styrke enkeltmenneskets og lokalsamfunnets medvirkning i arbeidet med planlegging, vern og forvaltning av kulturmiljø og landskap. Dette er styrket gjennom et eget nasjonalt mål som vektlegger engasjement og medvirkning.

I Strategi for småbyer og større tettsteder som regional kraftsentre (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, juni 2021) fremhever regjeringen at bærekraftige småbyer og tettsteder vil gjøre hele regionen attraktiv. Strategien har blant annet mål om fortetting og transformasjon i småbyens skala. Dette skal skje med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljø, grøntstruktur og andre miljøverdier. Målet kan være med på å sikre et godt samspill mellom den eksisterende og nye bebyggelsen, og mellom bebyggelse og landskap.

Sett i sammenheng med planområdets plassering like ved en rekke av Arendal kommunes hensynssoner bevaring, er det rett å si at planområdet er en del av et større kulturmiljø som har stor betydning for kommunen.

Riksantikvaren i sin strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling fra 2021 sier om strategiens virkeområde blant annet følgende: «*Selv om strategien fokuserer på kulturmiljøer av nasjonal interesse, bør anbefalingene også legges til grunn for kulturmiljøer av lokal eller regional interesse, da prinsippene for forvaltning av disse ikke i vesentlig grad skille seg fra forvaltningen av kulturmiljøer av nasjonal interesse.*»

I strategien og faglige anbefalinger fra Riksantikvaren er disse noen av målene for god by- og stedsutvikling:

Nye tiltak bør gjennomføres med respekt for kulturhistoriske bygninger, bygningsmiljøer, gater og byrom, og bidra til å ivareta og viderføre det kulturhistoriske særpreget (Mål 3).

I enhetlige/homogene kulturmiljøer bør kontrasterende utforming og uttrykk unngås (Mål 3).

Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket verdien av viktige kulturmiljøer eller når bygninger går tapt, kan det gjennomføres byreparasjon. Dette kan være rekonstruksjon, tilbakeføring eller oppføring av nye bygninger som viderefører kulturmiljøets egenart og opplevelsesverdier (Mål 3).

Høyhus bør ikke plasseres i viktige historiske bymiljøer eller på steder hvor disse høyhusene vil svekke betydningen og attraktiviteten av viktige kulturminner og kulturmiljøer (Mål 4).

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 (Mål 5).

I forbindelsen med arealplanarbeid må det sikres nødvendig kulturmiljøkunnskap som grunnlag for gode beslutninger. Det kan eksempelvis være konsekvensutredninger for kulturmiljø og landskap og/eller kulturhistorisk stedsanalyse (som f.eks. DIVE). (Mål 5).

Involvering og brukermedvirkning er viktig i arbeidet med langsiktige planer for byutvikling. Bred medvirkning bør vektlegges særskilt i forvaltning og utvikling av kulturmiljø, fordi mange opplever tilhørighet og tilknytning til disse (Mål 5).

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:

Selv om status i saken gir få muligheter til konfliktløsning, er vi opptatt av å kunne løse saker slik at de ikke unødvendig tar opp ressurser fra forvaltningen på ulike nivå. Vi har tidligere jf. Rammeverk på ulike nivå kommet med forslag som vi mener ville bidratt til ny bygningsmasse som var stedstilpasset og ikke ville fremstå som «hvorsomhelst» bygg, og med det bidra til å svekke kulturmiljøene av høy verdi rundt. Vi har tidligere påpekt følgende, uten å bli hørt:

- Alle bygg må ha mindre variasjoner i fasadebredder, vindussammensetting, og lignende, og bygningene skal ikke være koblet sammen.

- Alle bygg synlig fra sjø/allé må ha saltak/pulttak/valmtak med en takvinkel på mellom 30-40 grader, med røde eller sorte teglstein, eller metallfargede bølgeblikkplater.
- Alle bygg synlig fra sjø/allé må ha fasader i tre, malt i farger med lokal/regional kulturhistorisk forankring.
- Siktlinjer fra sjøen til historiske områder med blant annet den verneverdige alléen sikres.

Ønsker partene å se på dette, ønsker vi gjerne kontakt slik at ulike nivåes rammeverk og intensjoner følges opp og forvaltningens ressurser ikke utnyttes unødvendig. Hvis dette ikke er ønskelig må vi be om at Statsforvalteren avklarer saken.

SAMMENDRAG & KONKLUSJON:

Tiltakshavers forslag til «moderne fortolkning av Sørlandsidyllen» med leilighetsbygg langs kystlinja er etter vår mening totalt feilslått og er ikke tilpasset de historisk viktige kulturmiljøene rundt. En rekke nasjonale og kommunale føringer har som intensjon at fortetting skal skje med kvalitet i omgivelsene og med vekt på blant annet arkitektur og kulturmiljø, i småbyers skala, der medvirkning fra enkeltmennesker og lokalsamfunn ligger sentralt.

Tar en bort dagens industriområde er området et ganske enhetlig kulturmiljø med blant annet sine fem hensynssoner for bevaring i området rundt. Kontrasterende utforming og uttrykk som kunne vært «hvorsomhelst», slik som de vedtatte skisser/planbestemmelser, vil derfor etter vår vurdering bidra til å svekke områdets viktige kulturmiljøverdier.

Dette har vi og mange med oss påpekt gjennom hele høringsprosessen. Kommunedirektøren følger innspillet, og er faglig enig i at prosjektet burde vært bedre tilpasset sine omgivelser, uten at det gjenspeiles i planbestemmelsene. Utnyttelsen av området er tatt opp i politisk diskusjon ved førstegangsbehandlingen, men Kommuneplanutvalget var ikke enige med Kommunedirektøren. Det er derfor vanskelig å føle at der har vært en reell medvirkningsprosess i denne plansaken.

Arendal ble nylig omtalt som et av 13 steder i verden en må besøke i 2023 og i sin korte anmeldelse nevnes bygningsarven spesifikt gjennom setningen «[...] *in the quiet Norwegian town of Arendal, a clapboard paradise on the coast* [...]». Når vi leser dette, vet vi alle hva en tenker på, nemlig Sørlandsidyllen. Bygningsarven i Arendal og langs Sørlandskysten er etter vår mening undervurdert, noe en slik fantastisk kåring signaliserer. Skal en forbli på en slik liste mener vi at en må tenke kvalitet, helhetlig og langsiktig for hele regionen.

Derfor er det viktig, også utenfor Arendal sentrum, langs populære ferdselsårer til sjøs som her, at man bringer elementer av vår lokale og regionale bygningsarv inn i nye prosjekter slik at oss

selv eller besøkende kjenner seg igjen i denne særegne bygningsarven vi er så heldige å forvalte. Steder som Tangen og Sørlandskysten generelt trenger ikke det noen ville kalle signalbygg, byen og kysten er i seg selv en signalby/kyst, med sin helt særegne bygningsarv. Selv med høy utnyttingsgrad, kan man få til en bebyggelse som oppleves som en del av den lokale og regionale bygningsarven.

Som for utbyggingsinteresser er vi opptatt av at det gis forutsigbarhet, også for viktige kulturmiljøer som samfunnet og lokaldemokratiet har ønsket 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.

Derfor er det leit at dette prosjektet har satt seg selv i en posisjon som nå skaper denne interessekonflikten med sitt stedsfremmede prosjekt. Hadde man fulgt opp intensjonene og bestemmelsene som finnes 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 de viktige kulturmiljøene i området betydelig større enn fordelene, og kommunen har her vesentlig tilsidesatt hensynet til kulturmiljøet som her burde vært gitt ekstra hensyn.

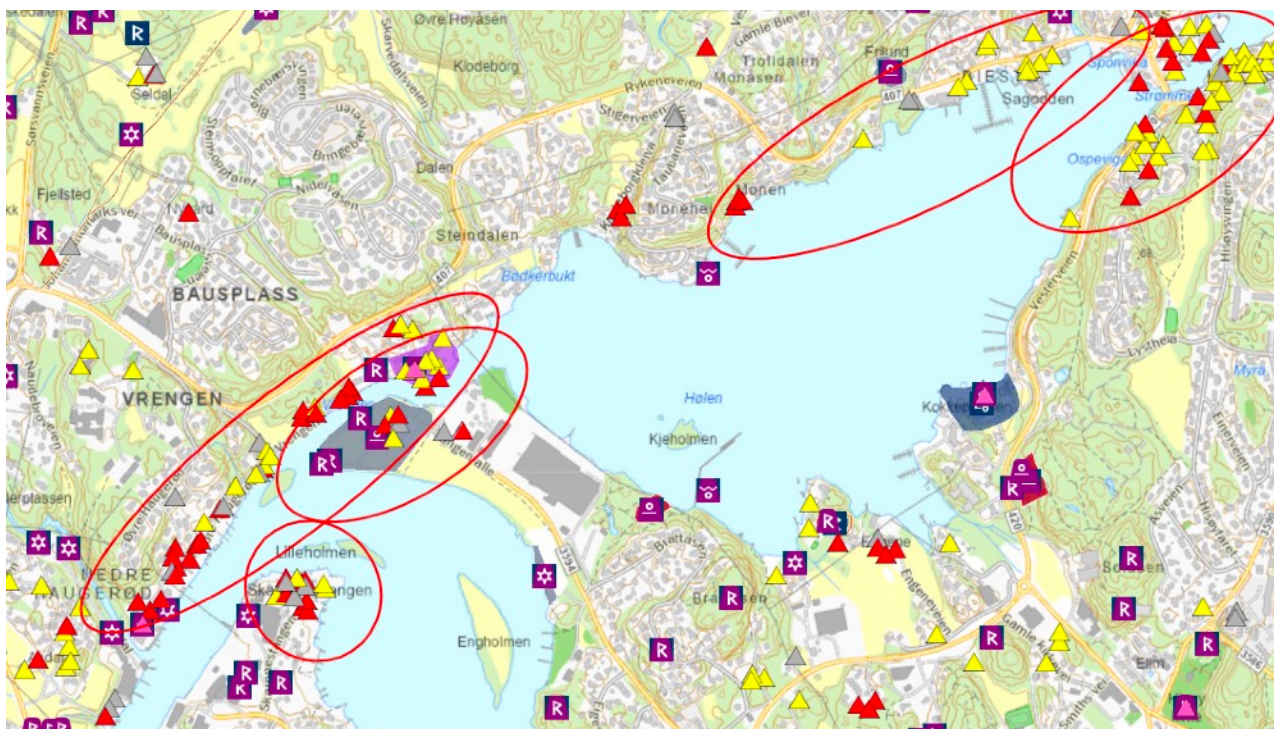
Fortidsminneforeningen har derfor ikke annet valg enn å påklage saken og ber vi om at Statsforvalteren i Agder tar saken til behandling og omgjør omsøkt reguleringsplan for Tangen Allé 36-39.

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 nesten midt i kartet. Røde sirkler viser hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H_570).



Skisse for hvordan tiltakshaver ønsker å utvikle Tangen Allé. Dette mener vi i Fortidsminneforeningen er et helt feilslått forsøk på en «moderne tolkning av Sørlandsidyllen». Dette oppleves som såkalte «hvorsomhelst» bygg som kunne vært bygget i Oslos ytre bydeler, eller et hvilket som helst annet sted i verden.