



FORTIDSMINNEFORENINGEN

Aust-Agder lokallag

Risør kommune
v/Enhet for plan- og byggesak
Postboks 158
4952 Risør

post@risor.kommune.no

Deres sak: 22/16-4 (Krags gate 54, Risør)

26. januar 2022

Merknader til søknad om mindre endring av reguleringsplan - Krags gate 54 og 56, Risør.

Det vises til deres brev av 5. januar 2022 med forespørsel om uttalelse til søknad om mindre endring av reguleringsplan for Krags gate 54 og 56 (gnr. 16 bnr. 1419 og 540) fra tiltakshaver Risørsenteret AS ved Siv.ark. Einar Myraker AS, MNAL - NPA. Frist for innspill er satt til 26. januar 2022. Vi i Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag, ønsker her å komme med våre merknader i saken.

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, og vi har i dag over 8000 medlemmer. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for å styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Deres varsel opplyser at formålet med reguleringsendringen har til hensikt å revidere regulert område K1, slik at det kan etableres leiligheter på næringsbyggets langfasade mot Krags gate. I tillegg er det opplyst at det er et ønske om å revidere regulert område T, slik at det kan etableres to leiligheter i en forlengelse av næringsbygget mot øst. Tiltakshaver opplyser at endringene vil skape mer liv mot Krags gate og asfaltplassen mellom Krags gate 54 og Krags gate 48 vil bli delvis skjermet.

Planområdet er i dag regulert til blant annet følgende formål som er gjeldende for denne saken:

1. Byggeområde for kombinert formål: bolig/forretning/kontor/offentlig (K1) 5,0 daa.
2. Byggeområde for kombinert formål: bolig/forretning/kontor/offentlig (K3) 0,4 daa.

3. Offentlig trafikkområde, torg (T) 0,4 daa.

4. Spesialområde bevaring av bygninger.

Eiendommen ligger i «inngangsporten» til den historiske trebusbyen Risør. Reguleringssonen for «Bevaring kulturmiljø H570» beveger seg helt opp til krysset Krags gate og Kirkegårdsbakken, men på motsatt side av Krags gate 54 og 56 tilhørende tiltakshaver.

Tiltakshaver er Risørtaket AS og Sivil arkitekt Einar Myraker AS, MNAL - NPA står som ansvarlige for planleggingen.

Risør sentrum, nesten helt opp til Krags gate 53, er registrert i Riksantikvaren sitt «NB! - register». Registeret er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse.

I dette registeret står det spesifikt om Risør blant annet følgende:

Sammen med Røros (av de norske byene) regnes Risør som en av de aller best bevarte trehusbyene i Europa. Risør er en bevaringsverdig by med et helhetlig sentrum som i første rekke skyldes trehusene og deres plassering i terrenget, bebyggelsens menneskelige målestokk og dens kvalitet.

Saken rundt utbyggingsprosjektet i Krags gate 54 og 56 har vært lang og vanskelig, og interessekonflikter har oppstått. Etter at en tiltenkt leietaker for kontorbruk takket nei til å leie tiltakshavers bygg, har tiltakshaver endret plan og ønsker istedenfor å bygge leiligheter over dagens næringsbygg. Forslagene som har kommet har skapt mye frustrasjon og støy blant befolkningen i Risør kommune, samt blant arkitekturinteresserte landet rundt.

I juni 2021 «Rødlistet» Fortidsminneforeningen Krags gate 54 - 56, og satte med dette i realiteten Risør og byens «sjel» på foreningens sin liste over truede kulturminner og kulturmiljøer. Byen er stadig under press og denne tomten er ett av flere eksempler som truer byens unike kvaliteter. Fraværet av historiske referanser i volum, utforming og variasjon i de vedtatte planene vil bidra til å forringe Risørs verneverdi.

Alternativene for utbygger er begrensede, men det er gledelig at tiltakshaver ønsker å ferdigstille prosjektet og videre er det gledelig at vi fikk til en god kontakt med tiltakshaver gjennom Morten Thorsen via e-post/telefonmøte i november/desember 2021. Prosjektet ble da diskutert og begge parter fikk gitt sine konstruktive innspill til hverandre.

Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag ser hvilken posisjon tiltakshaver står i og vi ønsker i en konstruktiv dialog mellom flere parter å komme til en løsning som byen kan leve godt med. Vi mener at de siste skissene offentliggjort i Aust-Agder Blad 8. januar 2022 fortsatt fremstår som «uroilig» og ikke harmonerer godt nok med bygningsmiljøet i resten av byen og derfor må «knas» mer.

I konklusjonen under vil vi allikevel ikke gå i detalj rundt selve utformingen av tiltenkt leilighetskompleks, da vi forstår det slik at dette vil komme senere, etter at reguleringsplanen er

ferdig revidert. Men i konklusjonen under vil vi konkret gå inn på hva vi mener er viktig med tanke på gjeldende sak; endringer og tillegg i reguleringsplanen som setter gode rammer for tiltakshaver og tilpasning til det historiske bymiljøet.

Men først noen generelle forhold som vi ber om at alle parter tar til seg og bruker i arbeidet videre. Selv om planområdet ikke direkte er innenfor Riksantikvarens sitt «NB! - register» eller kommunens vernesone, så ligger planområdet kun noen få meter unna, noe som må tillegges betydelig vekt i det videre arbeid.

Planområdet er det som lokale og tilreisende først møter når de kjører over «Kirkegårdsbakkbroen» og det som for mange oppleves som selve porten til Risør sentrum. Planområdets betydning for merkevaren «Trehusbyen Risør» har derfor i lang tid vært svært undervurdert.

I «Riksantikvarens Bystrategi 2017-2020» står det blant annet følgende:

I de best bevarte bymiljøene av vesentlig regional og nasjonal verdi, herunder NB! - områdene, er det ønskelig å styrke bevaringen og sikre at verdiene og kvalitetene videreføres ved nye tiltak.

I NB! - områdene og andre bymiljøer av nasjonal og vesentlig regional verdi skal kulturmiljøet behandles som en helhet hvor nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal videreføre områdets særpreg. Viktig i denne sammenhengen er byggehøyder og volum. God formgivning, materialvalg og farger er også svært viktig for å sikre samspill mellom gammelt og nytt.

Bebyggelsesmønster og kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomteinndelinger er en viktig del av byens historie, og bør bevares og videreføres.

Ved oppføring av nye bygninger som viderefører stedegen historisk byggeskikk, skal kvalitet i utforming vektlegges. Med kvalitet menes materialer med varighet, god formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. De nye bygningene skal ikke representere en svekkelse av kulturmiljøets verdi og integritet.

For å nå disse målene er det viktig at ting gjøres riktig og at tiltakshaver og myndigheter setter tydelige krav til involverte arkitekter og andre om hvordan ny bygningsmasse skal utformes, slik at den blir tilpasset med respekt for den historiske og unike byen Risør og merkevaren «Trehusbyen».

KONKLUSJON:

Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag er positive til den pågående prosessen for å tilpasse bygningsmassen i Krag's gate 54 og 56 enda bedre til det unike kulturmiljøet i Risør sentrum.

Selv om høringen det her er snakk om kun gjelder en merknad til mindre endring i reguleringsplanen, ber vi om at tiltakshaver og Risør kommune, i samråd med Agder fylkeskommunes bygningsvernsenter og prosjektets naboer fortsetter å jobbe sammen for å «kna» prosjektet enda bedre. Selv om de siste skissene offentliggjort 8. januar 2022 etter vår betraktning er bedre enn de fra juni 2021, mener vi at de siste skissene fortsatt fremstår som «uroelig» og at de ikke harmonerer godt nok med bygningsmiljøet i resten av byen.

Utbyggere slik som tiltakshaver og deres arkitekt er en viktig ressurs i lokalsamfunnet i Risør. Med dette kommer også et større samfunnsansvar for hvordan man skal videreutvikle sitt nærmiljø, heriblant hvordan Risørs unike og bevaringsverdige kulturmiljø bevares og hvordan opplevelsen av byen blir.

For å unngå interessekonflikter fremover i denne saken har Fortidsminneforeningen følgende merknader/endringer/tillegg som vi ber om at blir implementert i den reviderte reguleringsplanen for å sikre et best mulig resultat, uavhengig av hvilke skisser tiltakshaver til slutt velger å bruke:

- § 2 - Innenfor område K1:

- Omsøkt utvidelse av fasade mot Krag's gate:

Vi samtykker i at 2/3 av den østlige fasaden mot Krag's gate utvides som omsøkt. Det må legges til i reguleringsbestemmelsene at denne fasadedelen ikke skal fremstå som en flate, men bestå av to eller flere flater.

Av hensyn til naboene i Krag's gate 53 og 55 som ligger kun få meter i fra, ber vi om at den vestligste 1/3 delen ikke får tillatelse til å utvides ut mot gateplan.

- Tillegg - Trær / Allé:

Løvtrær skal plantes langs hele bygget og holdes vedlike mellom bygg og Krag's gate, slik som foreslått i de siste skissene tiltakshaver har offentliggjort. Grunnet begrenset med plass som følge av ønsket om å utvide deler av fasaden mot gateplan, må trærne plasseres i/nær fasadens «lommer» hvor der er plass, slik det kommer frem i mulighetsstudie under. Det må plantes minimum fem (5) løvtrær og disse må være minimum fire (4) meter høye når de plantes.

Viktig: Hvis dette tillegget ikke blir implementert i revidert reguleringsplan, trekkes hele vår støtte i punktet ovenfor: «Omsøkt utvidelse av fasade mot Krag's gate».

- Tillegg - Vindusfasader mot Krag's gate:

Vi mener at det er viktig at det skapes en god transformasjon mellom gammelt og nytt. Derfor bes det om at flere av de største vindusfasadene mot vest og nord får kryssposter eller sprosser, tilpasset den lokale

arkitekturen på andre siden av Krag's gate og i Risør sentrum. De største vinduene mot gateplan må ikke ha flatt tak over. Hvis man tillater noen form for «takoppløft» som disse, bes det om at det gjøres som kvist med saltak.

- Tillegg - Balkonger/Verandaer/Nedløp nærmest Krag's gate: Balkonger/Verandaer/Franske verandaer må ikke trekkes ut lenger enn byggets fasadeliv.

Takrenner og nedløp av zink vil øke byggets kvalitet og tilpasning til det historiske bymiljøet.

- Endres - Punkt 2.1.6:
«Vareleveranser inn i område K1 skal i hovedsak foregå fra område K3 og fra den ubebygde delen av K1» endres til «Vareleveranse inn i område K1 skal i hovedsak foregå fra den østlige delen av område K1».

- § 2 - Innenfor område K3:

- Endres - Område K3:
Vurder å fjerne hele område K3 og punkt 2.2.

Hvis ikke dette tillates, bes det om at man fjerner punkt 2.2.3 «Bebyggelse over terreng tillates ikke i dette området», eventuelt at man flytter sone K3 nærmere næringslokalets inngangsparti (se mulighetsstudie under).

Grunnet prosjektets store volum mener vi det er av helt avgjørende betydning for inntrykket at det oppføres et vanlig bygg for bolig/næring/offentlig i historisk tilpasset stil innenfor dagens K3 område. Trær alene er ikke tilstrekkelig. Det vil medføre at det er dette bygget forbi kjørende vil møte aller først, samt at det vil dempe det store volumet bak og i tillegg gi enda en inntektskilde for tiltakshaver ved utleie eller salg.

De forsøk tiltakshaver så langt har gjort for å «bryte opp» det store volumet er ikke nok. Et mindre bygg i forkant vil som sagt bidra til å «bryte opp» det store volumet i bakgrunnen enda bedre. Vi mener at et slikt tiltak i liten grad vil påvirke tilgjengelige p-plasser, og vi mener i tillegg at det i liten grad vil påvirke vareleveringen fordi dette hovedsaklig skjer via den østlige delen.

Kommuneadministrasjonen i samarbeid med Agder fylkeskommune må gjennom sine gode erfaringer og kunnskap med verneplanen i Risør sentrum lage gode og tydelige rammer i reguleringsplanen for hvordan et slikt bygg skal bli seende ut.

- § 7 - Innenfor område T:

- Omsøkt «Alternativ 2»: Fortidsminneforeningen har ikke innsigelser mot tiltakshavers ønske om «Alternativ 2». For å «bryte opp» volumet i bakkant mener vi «Alternativ 2» er det beste alternativet, så lenge det gjøres bygningsmessige tilpasninger mot det unike bygningsmiljøet innenfor Verneplanen/NB!-området på andre siden av Krags gate, og så lenge det er mulig for busser og større kjøretøy på egenhånd å kunne rygge inn og snu.

Sistnevnte punkt om muligheten for å snu håper og tror vi er mulig, men vi ber allikevel om at dette avklares av de som besitter denne fagkompetansen.

Hvis «Alternativ 2» (og for såvidt også foreslått «Alternativ 1») ikke blir godkjent fordi man ikke kan tillate busser og andre tyngre kjøretøy muligheten til å snu ved å rygge, ber vi om at man tilfører et lite område i midten av område T, hvor det i reguleringsplanen gis mulighet for oppføring av bebyggelse (formål: bolig, næring, kontor) over bakken, samtidig som at det tillater store kjøretøy å komme seg rundt (se mulighetsstudie under).

Skilting kan løse opp i unødvendig trafikk rundt et slikt bygg, for eksempel ved å skilte «Innkjøring forbudt - Gjelder ikke varetransport, beboere og kollektivtransport ved arrangement».

Som nevnt er det viktig at man også fra østsiden setter gode rammer slik at det store volumet blir «brutt opp» av mindre volum i forkant. Om man heller ikke finner dette løselig, må det som siste utvei komme inn i reguleringsplanen at det her skal plantes minst et løvtre som er minst fem meter høyt ved planting og som kan vokse seg opp som et stort «tuntre» og på den måten «bryte opp» det store volumet.

Disse punktene mener vi vil danne grunnlaget for bedre rammer for tiltakshaver, slik at man får et nybygg hvor mer moderne stil møter tradisjonell lokal bygningsarkitektur - en forsiktig transformasjon til vår tid.

Risør er fortsatt et fantastisk flott sted, men for hvert bygg som enten forfaller eller bygg som ikke er tilpasset den historiske bygningsmassen vil også Risør miste en del av sin historie, sjel og attraktivitet, noe vi tilslutt mener vil påvirke byen negativt.

Vi ønsker tiltakshaver Risørtaket AS lykke til videre i arbeidet med å forbedre og tilpasse dette altfor store volumet til det historiske bygningsmiljøet i Risør sentrum. Vi stiller oss til disposisjon for samtaler om ønskelig.

Til slutt vil vi takke dere for at vi har blitt tatt med i høringslisten og ber om at vi får fortsette å bli høringsinstans i denne saken, frem til endelige skisser er avgjort.

Beste hilsen,

Torgrim Landsverk

Fortidsminneforeningen, Lokallag Aust-Agder

Styret v/Torgrim Landsverk

Styreleder



En enkel mulighetsstudie hvor trær er plantet inn i «lommene», sone K3 er flyttet litt lengre øst og nytt bygg legges helt vest ved nedkjøringen til gravplassen. I tillegg sone T hvor et nybygg eller stort tunte kommer inn, i tilfelle tiltakshavers ønske om «Alt. 2» møter sterke interessekonflikter fra andre hold. Vi mener en slik plan som tenkt ovenfor vil kunne bidra til å sikre en rekke interesser.



En enkel mulighetsstudie hvor sone K3 er flyttet lengre øst og mot REMA 1000 inngangen, slik at det kan bli plass til et nybygg i dagens K3 soner, tilpasset det unike bygningsmiljøet man har i Risør.

Skissen gir på ingen måte et bestemt signal om hvordan et slikt bygg i dagens sone K3 skal utformes. Det viktige er at bygget bygges i lokal tradisjonell historisk stil (Senempire) og at det bidrar til å dempe det store volumet som ligger rett bakenfor.

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjonen for kulturminnevern og kulturturisme
- Fortidsminneforeningen, hovedadministrasjonen i Oslo.
- Fortidsminneforeningen, avdeling Agder.