



FORTIDSMINNEFORENINGEN

Aust-Agder lokallag

RISØR KOMMUNE

Postboks 158

4952 Risør

Dato: 27. februar 2022

Deres ref.: 22/16-14

Klage på vedtak - Sak 22/16-14 - Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Krag's gate 54 og 56, gnr. 16 bnr. 1419 og 540.

Det vises til melding om vedtak for søknad om mindre endring av reguleringsplan for Krag's gate 54 og 56 i Risør sentrum, datert 14. februar 2022, hvor Miljø- og teknisk utvalg den 9. februar 2022 godkjente mindre endring av reguleringsplan for «Krag's gate, Skolegata, Hasdalgata, Skoleheia» med vilkår.

Fortidsminneforeningen klager med dette inn Risør kommune sitt vedtak til Statsforvalteren. Etter vår vurdering er ulempene samlet sett betydelig større enn fordelene, se nærmere begrunnelse under.

Vi i Fortidsminneforeningen er en nasjonal forening med over 8000 medlemmer i Norge. Foreningen ble opprettet i 1844 og har mye av æren for at stavkirkene i Norge ikke er utryddet. Vårt arbeid har som formål å arbeide for bevaring av vårt lands kulturminner og kulturmiljøer, samt skape allmenn forståelse for disse, slik at disse kan bli tatt vare på for fremtiden.

BAKGRUNN

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

Saken rundt utbyggingsprosjektet i Krag's gate 54 og 56 har vært lang og vanskelig, og interessekonflikter har oppstått. Etter at en tiltenkt leietaker takket nei til å leie tiltakshavers planlagte kontorbygg, fikk tiltakshaver midlertidig tillatelse av kommunen til å oppføre kun byggets første etasje, mens resterende skulle påbegynnes senest august 2021.

Våren 2021 kom tiltakshaver med ønske om endrede planer og ønsket da heller å bygge leiligheter over dagens næringsbygg. Forslaget til utforming (spesielt med tanke på volum, høyder, arkitektur) har skapt mye kritikk og støy blant befolkningen i Risør kommune og 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 og etter stor debatt fikk tiltakshaver frist til årsskifte 2021/2022 med å påbegynne tiltaket. Fortidsminneforeningen har hatt dialog med både tiltakshaver Risørtaket AS og Risør kommune. Fortidsminneforeningen ser hvilken posisjon tiltakshaver står i og vi har hele tiden ønsket en konstruktiv dialog og bidra til en løsning som både kulturmiljøet og tiltakshaver kan leve godt med.

Tiltakshaver har fortsatt ikke startet opp tiltaket, da de ikke ønsker å bygge det de har fått byggetillatelse til. Nye skisser til hva de ønsker bygget ble offentliggjort i Aust-Agder Blad den 8. januar 2022. Vårt hørings svar var derfor basert mye på denne studien gjennomført av Sivilarkitekt Myraker AS på vegne av tiltakshaver.

VÅRE FAGLIGE VURDERINGER

Planområdet ligger i «inngangsporten» til det historiske kulturmiljøet i trebusbyen Risør av høy nasjonal verdi. Reguleringssonen for «Bevaring kulturmiljø H570» beveger seg helt opp til krysset Krags gate og Kirkegårdsbakken, kun få meter unna planområdet i Krags gate 54 og 56 som ligger utenfor.

Risør sentrum, nesten helt opp til Krags gate 53, er også registrert i Riksantikvaren sitt «NB! - område», også her kun få meter unna planområdet. NB! - 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.

Selv om planområdet ikke direkte er innenfor Riksantikvaren sitt «NB! - område» eller hensynsone bevaring for Risør sentrum, så ligger planområdet i randsonen kun noen få meter unna begge disse områdene, noe vi har ment og fortsatt mener må tillegges betydelig vekt.

Planområdet er det som lokale og tilreisende først møter når de kjører over Kjerrgårdbrua og det som for mange oppleves som selve porten til Risør sentrum. Betydningen av reguleringsplanens

rammer for planområdet og igjen merkevaren «Trehusbyen Risør» har derfor i lang tid vært svært undervurdert.

I forbindelse med et lokalt ønske om å utvide NB!-området i Risør, skrev Riksantikvaren i svarbrev datert 3. desember 2020 (Riksantikvarens ref. 20/09977-1), vedlegg K35 for Risør sentrum blant annet følgende under punkt «Faglige råd for forvaltning» og «Kulturmiljønivå»:

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

Brevet gir videre en rekke faglige råd til forvaltningen for området innenfor NB!-området, og flere av disse rådene finner man nå også i «Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling» fra 2021 og «Riksantikvarens Bystrategi 2017-2020». I denne strategien 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 konstruktive forslag fra ulike parter gis muligheten til å bli hørt slik at gode rammer kan settes i reguleringsplanen, til det beste for både tiltakshaver og de ulike interessene, slik som for eksempel kulturmiljøet.

I dialog med både tiltakshaver og kommunen har vi i god tid før tiltakshaver sendte inn sin søknad kommunisert våre konstruktive tanker og råd, dessverre ser vi ikke at disse har blitt hensyntatt.

Når slike store volum skal oppføres så nært kulturmiljøer som disse vi her snakker om, må man se helhet og tilpasning i alle trinn av prosessen, ikke kun i det ene bygget/planområdet for seg selv. Reguleringsplanen for området er det som kan brukes for å sette gode rammer, men ofte unngår man å se helheten.

Skissene offentliggjort i Aust-Agder Blad den 8. januar 2022 mente vi ikke harmonerte godt nok med kulturmiljøet og vi foreslo derfor at prosjektet «knas» videre ved å bruke kreativitet i forhold til hva hele planområdet kan gjøre for å bidra til et helhetlig bedre prosjekt.

Uavhengig av hvor mye man «knar» det som bygges over dagens Rema 1000 butikk (K1), vil bygget oppleves som et stort volum. Vi mener derfor at vårt forslag om endring av område K3 kan være en av nøklene til å endre den opplevelsen de mange tusener som årlig kjører inn til Risør sentrum får.

MINDRE ENDRING:

Vårt forslag om å fjerne eller flytte område K3 kom fordi dagens plan ikke tillater en bedre helhetstenkning som kunne tillat bygging over bakkenivå akkurat her. Risør kommune mente vårt forslag var en for stor endring til at den kunne tas med i vedtaket av 9. februar 2022.

Formålet med K3 er for varelevering, men dagens varelevering foregår hovedsaklig på motsatt side, fra østlig side. Om en allikevel absolutt må ha K3 på vestlig side av K1, mener vi fortsatt at det vil være plass nok til å flytte dagens K3 nærmere K1, slik at et nytt bygg kan kreves/tillates oppført helt vest, slik at dette blir det som først møter trafikkerende til Risør sentrum og at det store volumet som ønskes ville oppleves mer «dempet».

Etter Plan- og bygningslovens §12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan* kan en kommune styret fatte mindre endringer i reguleringsplanen. Hva som er mindre endringer er jo alltid interessant, og i forarbeidene (Ot.prp.nr. 32, 2007-2008) til loven forstås det som «ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser». I hva som vurderes som «mindre vesentlig endring» skal vurderes snevert. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring. En justering av grensene mellom to formål kan likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring.

Akkurat denne siste delen finner vi interessant, fordi vi mener det blir en mindre endring om K3 forblir eksisterende, men kun flyttes nærmere K1, slik at et nybygg kan plasseres der dagens K3 ligger.

MYNDIGHET ØNSKER REGULERINGSENDRING:

I tillegg har også Agder fylkeskommune ønsket en endring av reguleringsplanen, ved at de har anbefalt at «Risørhuset» (Krags gate 48A) blir inkludert som hensynssooner bevaring kulturmiljø (H570). Også dette mente Risør kommune var en for stor endring og ble derfor ikke vedtatt inn i vedtaket av 9. februar 2022.

I forarbeidene (Ot.prp.nr. 32, 2007-2008) til Plan- og bygningslovens §12-14, 3. ledd om at sak skal forelegges berørte myndigheter står det at dersom det foreligger innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring. Derfor mener vi at der foreligger enda et argument for at kommunen må behandle forslagene, før en ny byggesak starter.

Agder fylkeskommune og nærmeste naboer har også påpekt prosjektets høyde, uten å ha blitt hørt. Også vi i Fortidsminneforeningen har vært kritisk til denne, men tok ikke dette med i høringsvaret da vi virkelig forsøkte på en løsning alle kunne leve med og som vi derfor trodde at både tiltakshaver og kommunen ville krevd/tillatt en ny løsning på område K3. Vi tok feil.

Vi opplever at Risør kommune i dette vedtaket har vurdert lovverket særdeles snevert og i tillegg har valgt å ikke ta nok hensyn til helheten gjennom nasjonale føringer, slik at man istedenfor å få en best mulig løsning for kulturmiljøet og tiltakshaver, ender opp med en halvveis løsning der det kun blir tiltakshaver som sitter igjen som en vinner.

Etter vedtaket av 9. februar 2022 har vi bedt Risør kommune ved Kommunedirektøren og Ordfører om en rask avklaring på om de på eget initiativ kommer til å revidere reguleringsplanen, for å se om denne klagen kunne vært unngått. Risør kommune bekreftet 22. februar 2022 at de ikke kommer til å revidere reguleringsplanen og at der ikke har kommet politiske ønsker om en slik revidering.

Tiltakshaver har selv ønsket endrede rammer og fått disse godkjent. Når konstruktive forslag fra ulike høringsparter ikke blir akseptert og de som kan heller ikke ønsker å la forslagene få en reell mulighet til å bli hørt gjennom en revidering av dagens reguleringsplan, føler vi oss tvunget til å klage inn saken, på vegne av dette lokalt, regionalt og nasjonalt svært viktige kulturmiljøet.

VÅR KONKLUSJON:

Denne saken vil få særdeles uheldig konsekvenser for kulturmiljøverdiene som Risør i dag besitter, hvis ikke myndighetene på alle nivå har vilje og mot nok til å følge opp det ansvaret man har for kulturmiljøer som dette.

Vi har stor respekt for det kommunale frie skjønn og det lokale selvstyre, men vi mener allikevel at slike lokale vurderinger også skal ta hensyn til overordnede nasjonale og regionale føringer knyttet til by- og tettstedsutvikling, spesielt når man har å gjøre med kulturmiljøer som Risør av høy nasjonal verdi.

Planområdet ligger i randsonen for kommunens egen hensynssone for bevaring og Riksantikvarens NBI-område. Riksantikvaren skrev i brev datert 3. desember 2020 (Riksantikvarens ref. 20/09977-1) vedlegg K35, til Risør kommune blant annet følgende:

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

«Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling» fra 2021 og «Riksantikvarens Bystrategi 2017-2020» skriver videre blant annet følgende:

I NBI-områdene og andre miljøer 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.

Det er nettopp helheten som sterkt bekymrer oss i denne saken. Det store volumet som det allerede er gitt tillatelse til å bli bygget og det nye enda høyere forslaget som tiltakshaver ønsker seg er strøksfremmed og svært eksponert for alle som kjører, sykler eller går inn til Risør sentrum - et kulturmiljø av høy nasjonal verdi. I forkant (vest) og bakkant (øst) har man med vedtatt reguleringsplan ingen rammer/elementer som gir muligheten til å «dempe» inntrykket et over 36 meter høyt bygg vil skape akkurat her.

Vi har forståelse for og et ønske om at prosjektet ferdigstilles, men når dette bygget skal stå i generasjoner fremover må vi bruke tiden godt for å finne en best mulig løsning før det er for sent. Prosjektets volum kommer ikke til å endre seg, men planområdet gir mer rom til å tenke mer helhetlig for å kunne dempe inntrykket det store volumet/høyden K1 vil gi.

Dessverre gis ikke en helhetlig tenkning en reell sjanse etter vedtaket 9. februar 2022. En mindre endring mener vi kunne vært muliggjort ved å flytte område K3 nærmere K1, slik at et nytt «avdempende» tiltak for det store volumet (K1) kunne fått muligheten til å bli oppført i dagens K3.

Med dagens reguleringsplan settes det ikke krav til eller gis det ikke tillatelse til oppføring av et mindre bygg i forkant av det store volumet, og planen tillater derfor heller ikke muligheten for å se hele reguleringsområdet som en helhet og i sammenheng til kulturmiljøet rundt. Etter vedtaket kontaktet vi Risør kommune med spørsmål om de ville ta initiativ til å revidere reguleringsplanen, før byggesak starter. I svar av 22. februar 2022 var svaret at de ikke hadde slike planer og at de ikke hadde fått politisk bestilling på dette.

Også andre høringsparter slik som Agder fylkeskommune har kommet med endringsforslag til reguleringsplanen, og heller ikke disse forslagene har Risør kommune valgt å gi muligheten til å bli hørt. Vi mener forarbeidene (Ot.prp.nr. 32, 2007-2008) til Plan- og bygningslovens gir kommunen muligheten til å vurdere forslaget om flytting av K3 som «mindre endringer», men også at forslagene/innvendingene fra myndigheten Agder fylkeskommune fører til at disse må behandles som vanlig reguleringsendring. Der står ingenting om at kommunen kan vrake slike forslag/innvendinger til reguleringsendringer.

Etter loven skal fordelene med tiltak være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Slik vi ser det er ulempene for dette kulturmiljøet av nasjonal verdi betydelig større enn fordelene.

For å kunne få en best mulig løsning for alle interesser er vi derfor tvunget til å klage inn denne saken. Vi klager derfor herved inn Risør kommune sitt vedtak av 9. februar 2022 til Statsforvalteren og ber dem omgjøre vedtaket.

Frem til saken er avgjort ber vi om at omsøkt tiltak og byggesak gis oppsettende virkning jf. Forvaltningslovens §42.

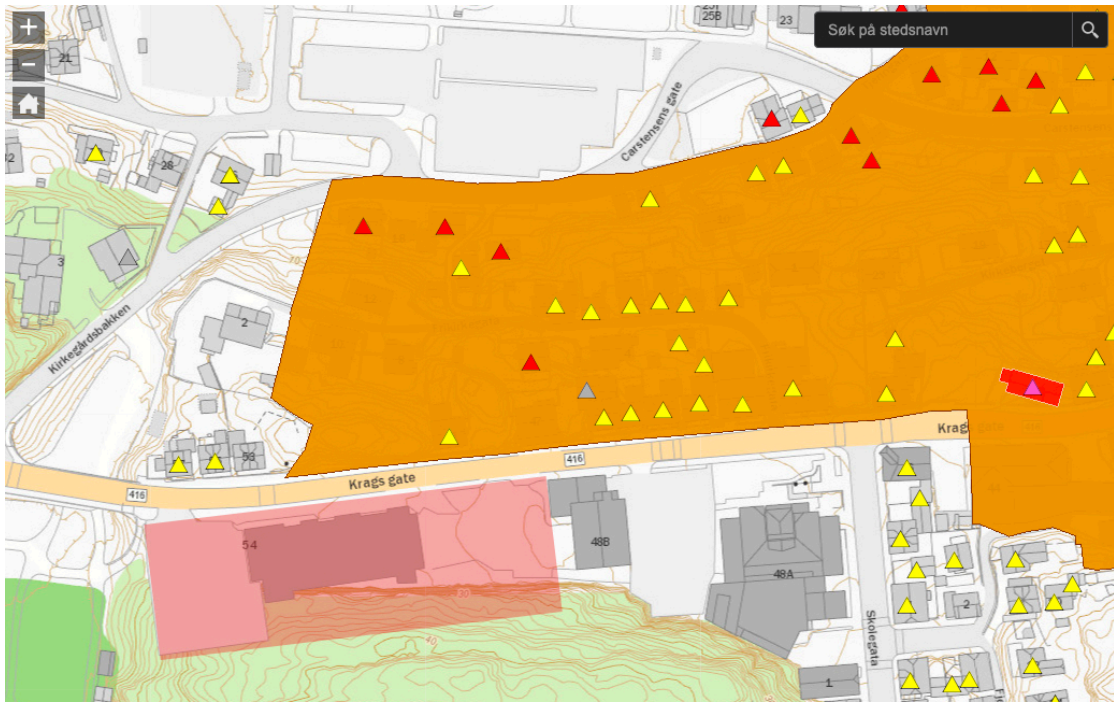
Beste hilsen,
Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag



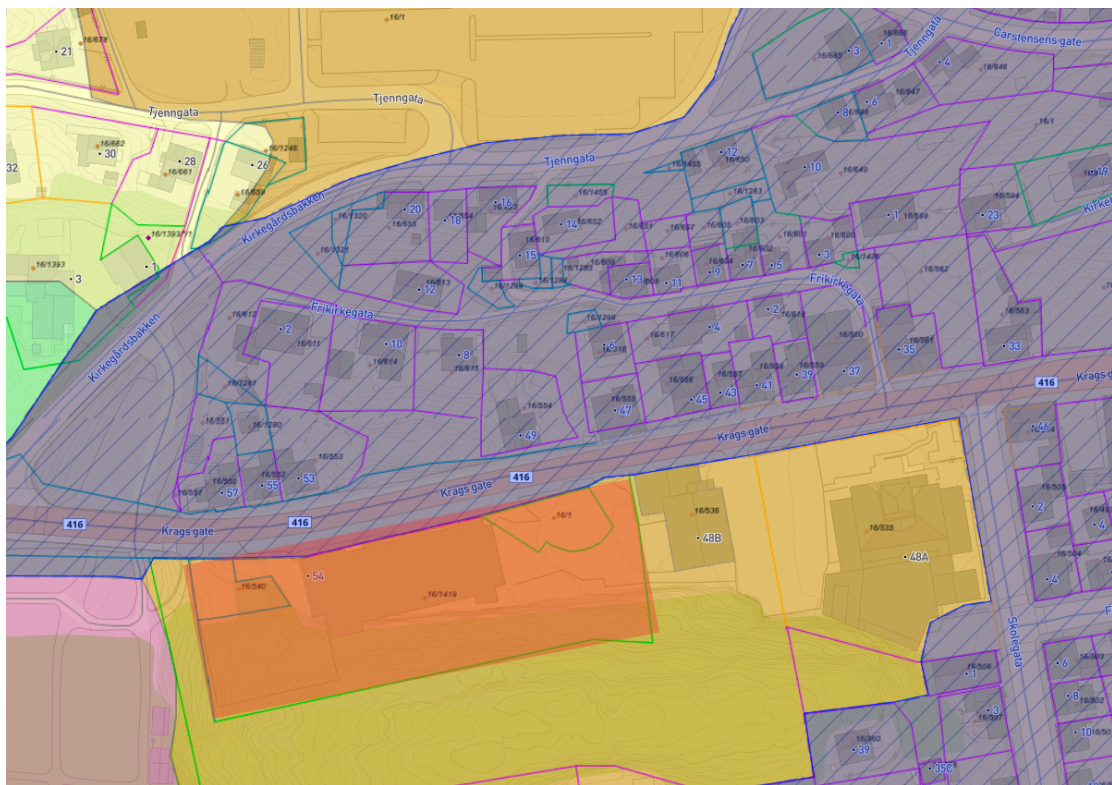
v/Torgrim Landsverk
Styreleder

Kopi:

- Agder fylkeskommune v/kulturminnevernseksjonen.
- Fortidsminneforeningen, Agder avdeling.
- Media: Agderposten, Aust-Agder Blad, iRisør.no.



Rosa er omsøkt planområde - Oransjefarget område er Riksantikvarens NB!-område.



Oransj er omsøkt planområde - Blållilafarget område er Risør kommunes hensynssone for bevaring.