



SAKSBEHANDLER
Anette Morvik Robberstad

VÅR DATO
27.02.2023

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
23/00185-12

DERES REF.

DERES DATO

Lillesand kommune
Postboks 23
4791 LILLESAND

Att:

Riksantikvarens innsigelse ved offentlig ettersyn av reguleringsplan for Lillesand sparebank

Riksantikvaren viser til oversendelse av forslag til detaljregulering for Lillesand sparebank fra Agder fylkeskommune for vurdering av innsigelse. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i bystyret 30.11.2022 med frist for uttalelse 24.01.2023 (fristen ble utsatt til 02.02.2022). Riksantikvaren har fått forlenget frist for uttalelse til 27.02.2023, jf. e-post fra Lillesand kommune datert 02.02.2023.

Reguleringsplan for Lillesand sparebank innebærer ny bebyggelse i kjernen av Lillesands kulturhistoriske sentrum, med verneverdig trehusbebyggelse fra 1800-tallet og en rekke fredete bygg. Planforslaget vil bidra til en nedbygging av nasjonale kulturmiljøverdier i Lillesands, samt direkte påvirke vedtaksfredet bebyggelse.

Riksantikvaren mener de reviderte skissene som viser en bedre tilpasning til kulturmiljøet (datert 09.03.2022) bør utarbeides videre og deretter gjøres juridisk bindende. Riksantikvaren ønsker å være tilgjengelig for dialog med tiltakshaver og Lillesand kommune i denne prosessen.

Riksantikvaren reiser innsigelse til planforslaget av hensyn til nasjonale kulturminneverdier på følgende punkter:

- **Utforming av tilbygg til Lillesand sparebank, som er vedtaksfredet og direkte påvirket av planlagt tiltak. Utformingen forringer også kulturmiljøverdier i Lillesands NB!-område.**
- **Vesentlige mangler i reguleringsbestemmelser.**

Riksantikvaren har fått saken oversendt for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, i henhold til underretningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen, jf. § 7 i Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven.

Planforslaget

Planforslagets hovedformål er etableringen av ny bebyggelse og utomhusarealer i forbindelse med Lillesand sparebank. Bebyggelsens formål er kontor, og er planlagt som tilbygg i forlengelse av eksisterende bankbygning i to etasjer. Nybygget er i planforslaget skissert som ett volum i grunnplan, brutt opp av mellombygg i glass. Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse (95% BYA). Sykkelparkering samt adkomst og parkeringsområde for bakenforliggende nabo er også innlemmet i planforslaget.

Planområdet er satt av til sentrumsformål i gjeldende overordnet plan, «*Områdeplan for Lillesand sentrum (2016)*». Planområdet ligger innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø.

Kulturminneverdiene i planforslaget

Lillesand sparebanks eksisterende lokaler, som ved planforslaget skal få tilbygg, er i hovedsak bebyggelse fra 1830-tallet som er vedtaksfredet. Planområdet innebefatter også to eksisterende tilbygg fra 1983 og 2001. Hele planområdet ligger innenfor Riksantikvarens NB!-område.

Lillesand sparebank, Storgata 10 – Vedtaksfredet bebyggelse

Kjøpmann Fredrik Heyerdal kjøpte eiendommen i 1832 for å oppføre bygningen som i dag er i bruk som bankbygning (Storgata 10). Lillesand Sparebank kjøpte eiendommen i 1875. Bygget har huset bankdrift, skoledrift og andre forretningsfunksjoner. I en periode var det tingsal og kommunestyresal i bygget, og det har også inneholdt boligfunksjon.

Banken skal ha foretatt en ombygging i 1904, samt noen større ombygninger i 1950-1952 da det ble innredet leilighet i 2. et. for banksjefen. Det har vært gjennomført flere innvendige endringer utover 1900-tallet, og på 1980-tallet ble det planlagt tilbygg mot vest i to trinn. I 1985 åpnet den første del av påbygget, i 1995 neste trinn.

Kulturminneverdier i influensområdet

Planområdet ligger sentralt i Lillesand sentrum, har en svært intakt bebyggelse og bymiljø fra 1800-tallet, og en betydelig konsentrasjon av fredete bygninger. Store deler av Lillesand sentrum (og hele planområdet) ligger innenfor Riksantikvarens NB!-område, et register over

kulturmiljøer i byer og tettsteder hvor bebyggelsen, gateløp og strukturer er av nasjonal interesse, og hvor det skal tas særlig hensyn i forbindelse med planer og tiltak.

De fredete anleggene i influensområdet er:

- Lillesand Rådhus
- Thv. Hansens Hus
- Tollboden
- Skrivergården
- Sandra Svendsens hus
- S.N.Handsens gård
- Carl Knudsens gård

Fylkeskommunens vurdering av planforslaget

Fylkeskommunen vurderer foreslåtte reguleringsplan med byggetiltak og bestemmelser til å ikke være i tråd med førende retningslinjer og kulturminneloven. Fylkeskommunedirektøren er av den oppfatning at den fredete bankbygningen ikke er godt nok ivaretatt i planforslaget og i de juridisk bindende dokumentene.

Fylkeskommunen mener at ny bebyggelse innenfor planområdet bedre må tilpasse seg den verneverdig bebyggelsen ved å videreføre dens særpreg og egenart og at nybygg ikke skal bli en kontrast til den verneverdige bebyggelsen. Fylkeskommunen mener at foreslått ny bebyggelse står i klar kontrast til den fredete bankbygningen og til det verneverdige bygningsmiljøet med tanke på form, fasadeutforming og detaljering. Det påpekes at tilbygg til den fredete bankbygningen inntegnet i konseptskissene forutsetter dispensasjon fra fredningsbestemmelsene, jf. Kulturminneloven § 15, og at forholdet må godkjennes gjennom behandling etter kulturminneloven før det kan åpnes for i en reguleringsplan.

Fylkeskommunen v/kulturminnevern og kulturturisme viser til dialog med planstiller og konsulent, hvor flere skisseforslag til utforming har blitt utarbeidet. Dette er forslag som samsvarer med konseptskissene i planforslaget, men også andre skisser med en mer tilpasset utforming. Fylkeskommunen uttaler at de er overrasket over at de mindre tilpassede skissene er lagt frem ifm. offentlig ettersyn. De er av den oppfatning at man må gå tilbake til de reviderte og mer tilpassede skissene (skisser datert 09.03.2022) og utarbeide disse bedre, og i tillegg gjøre disse juridisk bindende i plandokumentene.

Fylkeskommunens faglige råd var innsigelse, med henvisning til de nasjonale kulturminneinteressene og den fredede bankbygningen som berøres av forslaget. Dette ble ikke vedtatt av fylkesutvalget i Agder.

Riksantikvarens vurdering av planforslaget

Lillesand sentrum omfattes, som nevnt, av Riksantikvarens NB!- register som nylig er revidert og oppdatert i Riksantikvarens kulturmiljødatabase Askeladden. Hele planområdet ligger innenfor Riksantikvarens NB!-område, og hele planområdet er derfor innenfor et område som omfattes av nasjonale kulturmiljøinteresser. I tillegg ligger planområdet innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Lillesand sentrum er ansett å ha nasjonal verdi sett i lys av Lillesands arkitekturhistorie, samferdselshistoriske og næringshistoriske rolle som sjøfartsby, samt utskipingshavn for trelast. Lillesand dokumenterer og formidler denne historien gjennom en svært intakt bebyggelse og bymiljø fra 1800-tallet. Innenfor NB!-området i sentrum finnes en betydelig konsentrasjon av fredete bygninger.

I slike områder skal det vises særlig hensyn i utarbeidelsen av nye planer og tiltak. Etter Riksantikvarens vurdering vil et tilbygg med utformingen som er vist i plandokumentene (skisser datert 09.05.2022) bidra til å svekke kulturmiljøverdiene, både når det gjelder den direkte berørte og fredede bankbygningen, men også NB!-området og Lillesand sentrum i seg selv. Det beskrevne tiltaket vil bidra til å svekke kulturmiljøverdiene i området om foreslåtte plan skulle bli vedtatt og realisert. Riksantikvaren vil fraråde en utbygging i tråd med skissene i planforslaget.



Illustrasjon av planlagt tilbygg til Lillesand Sparebank, sett fra Storgata i retning sørøst. Illustrasjoner er forankret i planbestemmelser.



Illustrasjon av planlagt tilbygg til Lillesand Sparebank, sett fra Vestregate i retning nordøst. Illustrasjoner er forankret i planbestemmelser.

Riksantikvaren har i forbindelse med den nylige revisjonen av NB!-området i Lillesand utarbeidet *Faglige råd for forvaltning* for området hvor planforslaget legger opp til ny bebyggelse. De faglige rådene er ment å være et retningsgivende verktøy for forvaltningen av eksisterende og ny bebyggelse i plan- og byggesaker som ligger innenfor et område av nasjonal interesse. Oversendte dokumenter fra fylkeskommunen viser til Riksantikvarens bystrategi og Riksantikvarens faglige råd for området. De reviderte skissene som har blitt utarbeidet i dialog mellom fylkeskommunen og forslagsstiller (skisser datert 09.03.2022), viser at en har kommet et stykke på vei med å implementere rådene i planleggingen. Riksantikvaren synes derfor det er uheldig at Lillesand kommune har valgt å legge planen frem til offentlig ettersyn med tanke på at det har vært et pågående arbeid rundt utarbeidelsen av andre løsninger for bebyggelsen, hvor skisser viser en mer tilpasset bebyggelse.



«Revidert skisse» datert 09.03.2022 for mulig tilbygg til Lillesand Sparebank. Skisseforslaget var et resultat av en samarbeidsprosess mellom fylkeskommune og tiltakshaver. En gikk bort fra dette skisseforslaget, og skisser datert 09.05.2022 ble forankret i bestemmelsene.

Riksantikvaren støtter fylkeskommunens vurdering av at planforslaget bryter med faglige råd for NB!-området Lillesand sentrum. Riksantikvaren er enig i fylkeskommunens vurdering at planlagt ny bebyggelse og plandokumentene ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset planområdets kulturmiljøverdier som er av nasjonal interesse eller som er omfattet av fredning. Planen legger ikke opp til utvikling i tråd med Riksantikvarens bystrategi når det gjelder bebyggelsen, som bl.a. sier at *«I helhetlige og homogene kulturmiljøer av nasjonal og regional interesse bør kulturmiljøene behandles som én helhet hvor nye tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreg.»*

Riksantikvaren vil vise til de reviderte skissene hvor en har kommet et stykke på vei, men hvor Riksantikvaren mener det fremdeles gjenstår arbeid med utforming, detaljering og materialbruk for at en god tilpasning skal kunne sikres i plandokumentene. Skissene bør jobbes videre med, og sikres i bestemmelsene. Kulturmiljøforvaltningen kan bidra med råd i forbindelse med bearbeiding av skisser, samt til materialer og detaljer i fasadeutformingen.

Bestemmelsene

Riksantikvaren mener at bestemmelsene i reguleringsplanen som skal sikre den fredede bygningen, er for svake. Riksantikvaren reiser innsigelse til dette. Det må utarbeides mer omfattende bestemmelser hvor også det fredete interiøret i bygningen blir ivaretatt, slik at bestemmelsene er samordnet på en bedre måte med kulturminneloven.

Riksantikvaren støtter Fylkeskommunedirektørens tilføyelse når det gjelder bestemmelsene til H-730, og forslår at det endres til: «Bygningen innenfor området er fredet i interiør og eksteriør med vedtak etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven.»

Riksantikvaren mener at de reviderte skissene som viser en bedre tilpasning til kulturmiljøet (skisser datert 09.03.2022) bør utarbeides videre og deretter gjøres juridisk bindende gjennom en revisjon av bestemmelsene til hvert enkelt arealformål. Materialbruk og detaljering må stadfestes i bestemmelsene, og må stemme med reviderte skisser.

Når det gjelder forhold knyttet til den fredete bygningen, vil Riksantikvaren påpeke at kulturminneloven er en særlov med spesialiserte bestemmelser knyttet til kulturminner og kulturmiljøer, og går foran de mer generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Fredningsbestemmelsene vil stå over detaljreguleringens bestemmelser for ny, planlagt bebyggelse.

Prosess i høringsperioden

Riksantikvaren har vært i dialog med saksbehandler i kommunen om prosessen rundt innsigelsesinstituttet. Riksantikvaren har også vært i ett dialogmøte den 23.02.2023 med tiltakshavers arkitekt og plankonsulent, banksjef som deltok via Teams, og Lillesand kommune. Møtet fant sted på rådhuset i Lillesand. I møtet ble tiltakshaver og kommunen underrettet om videre prosedyre når Riksantikvaren reiser innsigelse. Riksantikvaren opplevde møtet som konstruktivt, og vil gå i videre dialog med tiltakshavers arkitekt for å prøve å løse saken.

Konklusjon

Planforslaget er i konflikt med vesentlige nasjonale kulturminneinteresser, både fredet bebyggelse og bebyggelse som ligger innenfor Lillesands NB!-område, et område hvor den helhetlige bebyggelsen har nasjonal interesse. Planforslaget er både i strid med nasjonale mål for forvaltning av kulturminner og kulturmiljøer og føringene som er gitt i Riksantikvarens Bystrategi. Riksantikvaren reiser derfor innsigelse til planforslagets utforming av tilbygg, bestemmelsene som knytter seg til utformingen av tilbygget og bestemmelser ifm. den fredete bebyggelsen som ikke ivaretar også fredningen av interiøret.

En utbygging i henhold til planforslaget vil forringe opplevelsen av Lillesands karakteristiske trehusbebyggelse i et meget sentralt område, og vil ikke være tilpasset den fredede bebyggelsen som tilbygget kobler seg på.

Riksantikvaren stiller seg positiv til å gå i videre dialog med utbygger og Lillesand kommune for å løse plansaken på best mulig måte, slik at ny bebyggelse i tilknytning til Lillesand sparebank i større grad tar hensyn til de nasjonale kulturmiljøinteressene og den fredete bebyggelsen i planområdet og influensområdet.

Vennlig hilsen

Elisabeth Dahle
avdelingsdirektør

Leidulf Mydland
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift