



SAKSBEHANDLER
Ingunn Holm

VÅR REF.
23/00358-3

DERES REF.

VÅR DATO
07.02.2023

DERES DATO

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Arendal kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Tyholmen hotell, Arendal. Utvidelse av hotell. Klage på vedtak

Riksantikvaren viser til brev fra Agder fylkeskommune, datert 31.1.2023 om ovenfor nevnte sak. Vi har fått opplyst av Agder fylkeskommune at det er innvilget frist til 7.2.2023 i saken.

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

Bebyggelsen på Tyholmen representerer et særegent historisk trehusmiljø som formidler en viktig del av Arendals arkitektur- og byplanhistorie, med landskapsformen og den selvgrodde bystrukturen og dens kontakt med sjøen. Kulturmiljøet på Tyholmen er av nasjonal interesse, og det er viktig at videre forvaltning og utvikling skjer med hensyn til kulturmiljøinteressene.

Riksantikvaren klager på Arendal kommunes vedtak av 23.11.2022, der kommuneplanutvalget i Arendal i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, godkjente endring av reguleringsplan for Nedre Tyholmen, og reguleringsplan for Rådhusgaten. Kommunen har valgt å se bort fra Agder fylkeskommunes innvendinger, som klart har karakter av innsigelse, til endringene som ønskes behandlet etter forenklet prosess. Riksantikvaren mener at kommunens vedtak må oppheves, og at saken må behandles som en vanlig reguleringsendring.

Saken gjelder

Arendal kommune har vedtatt mindre endringer av reguleringsplan for Nedre Tyholmen og del av reguleringsplan for Rådhusgaten i forbindelse med behovet for å øke hotellkapasiteten i Arendal. Endringene er gjennomført etter den forenklete prosessen, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, og ikke etter en ordinær planprosess.

Utvidelsen av hotellet planlegges ut mot Teaterplassen. Utvidelsen er planlagt i et areal som i dag benyttes til fortau og parkeringsplasser. I tillegg planlegges det nye rom på hjørnene/karnappene ut mot sjøen. Totalt vil denne utvidelsen gi 20 nye rom. Videre er det planlagt ny renovasjonsløsning langs bygningens vestsida, mot Friergangen/Rådhusgaten, som beslaglegger areal regulert til gatetun/gågate. For å sikre areal til gående er det foreslått at deler av arealet regulert til snuplass i reguleringsplan for Rådhusgaten tilrettelegges slik at det kan benyttes av gående samtidig som arealet er overkjørbart for store kjøretøy/buss.

Kulturminneinteressene på Tyholmen

Tyholmen hotell ligger innenfor et område med en stor andel bevaringsverdig bebyggelse av regional og nasjonal verdi, hvor størsteparten av det omkringliggende området er regulert til spesialområde bevaring. Hotellet omfattes i dag av reguleringsplan for del av Nedre Tyholmen, og den planlagte utvidelsen vil medføre ekspansjon over i planområdet for Rådhusgaten. Begge reguleringsplanene har til hensikt å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier. Utvikling av området er forutsatt å skje i sammenheng med og med hensyn til omkringliggende miljø. Området er videre definert av Riksantikvaren som et kulturmiljø av nasjonal interesse («NB!-område») og representerer et av de viktigste kulturmiljøene i Arendal sentrum.

Bebyggelsen på Tyholmen representerer et særegent historisk trehusmiljø som formidler en viktig del av Arendals arkitektur- og byplanhistorie. Opplevelses- og kunnskapsverdiene formidles gjennom landskapsformen og den selvgrodde bystrukturen og dens kontakt med sjøen. Kulturmiljøet på Tyholmen er av nasjonal interesse, og det er viktig at videre forvaltning og utvikling skjer med hensyn til de verdiene som befinner seg her.

Kulturmiljøforvaltningen i Agder fylkeskommunes vurdering

Fylkeskommunedirektøren i Agder ser det som bekymringsfullt at kulturmiljøverdiene nå utfordres på nytt, uten at konsekvensene av dette er vurdert eller belyst gjennom en ordinær planprosess. Fylkeskommunedirektøren mener de planlagte tiltakene vil medføre at området

rundt Teaterplassen innskrenkes ytterligere. Sørvestlig fløy vil redusere siktlinjen fra Teaterplassen ut mot sjøen betydelig. Nybyggene rundt Teaterplassen, med utgangspunkt i hotellet og Otterslandgården, bærer tydelig preg av hvordan «mindre» endringer over tid til sammen utgjør store endringer som utfordrer de kulturhistoriske verdiene på Tyholmen. Tålegrensen for området vurderes i utgangspunktet som nådd.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene ikke oppfyller kravene om endring etter forenklet prosess. En normal planprosess vil sikre at konsekvensene for det kulturhistoriske byrommet og det antikvarisk verdifulle bygningsmiljøet blir utredet. Dette vil også tilrettelegge for en mer åpen og forutsigbar prosess, hvor varsel, innspill fra berørte parter og høring sikrer at saken blir tilstrekkelig belyst. Videre kunne dette muliggjort en dialog mellom kommunen og fylkeskommunen, hvor man i fellesskap kunne sett på om tiltakene er akseptable av hensyn til kulturmiljøet og eventuelt finne løsninger som var bedre tilpasset det kulturhistorisk verdifulle bygningsmiljøet på Tyholmen.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at vedtaket påklages.

Fylkeskommunedirektørens anbefaling ble lagt fram for fylkesutvalget i møte 31.1.2023. Fylkesdirektørens innstilling ble ikke vedtatt, og saken ble derfor sendt over til Riksantikvaren i henhold til underretningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen, jf. *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven, § 7 om underretningsplikt mv.*

Riksantikvarens vurdering

Hovedregelen ved endring av reguleringsplan er at det gjelder de samme reglene for endring av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd. Grunnen er at et planvedtak, som bygger på en grundig, faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende. Det skal dermed ikke kunne fravikes i hovedtrekkene uten etter en ny og tilsvarende prosess.

For endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og som ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Fjerning av spesialområde bevaring eller hensynssone vern vil i de aller fleste tilfeller være å betrakte som konfliktfylt, og er derfor ikke en endring som kan behandles forenklet. Det samme gjelder omfattende endring eller fjerning av bestemmelser om vern.

Dersom det foreligger innvendinger til endringene som ønskes behandlet etter forenklet prosess, som klart har karakter av innsigelse, fra berørte myndigheter, vil ikke endringene kunne behandles forenklet. Saken vil da måtte behandles som en vanlig reguleringsendring.

I denne saken mener Riksantikvaren at Agder fylkeskommunes merknader i brev av 10.10.2022, med en klar fraråding av å behandle saken etter forenklet prosess, og en påpeking av de nasjonale kulturminneinteressene som vil bli berørt i saken, er en innvending som har en klar karakter av innsigelse. Arendal kommune har dermed ikke anledning til å behandle saken etter forenklet prosess i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, jf. veiledning i Kommunal- og distriktsdepartementets lovkommentar under den aktuelle paragrafen.

Riksantikvaren mener at vedtaket ikke er gyldig, i og med at det går ut over rammene som er gitt for forenklet behandling etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtaket må derfor oppheves, og saken må behandles som en reguleringsendring etter ordinær prosess.

Begjæring om at klagen gis oppsettende virkning, jf. fvl. § 42

Vi ber samtidig om at klagen blir gitt oppsettende virkning. Dersom kommunen beslutter å ikke gi oppsettende virkning, ber Riksantikvaren om å bli underrettet om dette så snart råd er, slik at vi kan bringe spørsmålet om utsatt iverksetting inn for Statsforvalteren, jf. fvl. § 42.

Konklusjon

Riksantikvaren klager på Arendal kommunes vedtak av 23.11.2022, der kommuneplanutvalget i Arendal i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, godkjente mindre endringer av reguleringsplan for Nedre Tyholmen, og reguleringsplan for Rådhusgaten.

Kommunen har valgt å se bort fra Agder fylkeskommunes innvendinger, som klart har karakter av innsigelse, til at endringene behandles etter forenklet prosess. Riksantikvaren

mener at kommunens vedtak må oppheves, og at saken må behandles som en ordinær reguleringsendring.

Vennlig hilsen

Elisabeth Dahle
avdelingsdirektør

Leidulf Mydland
Seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Agder fylkeskommune, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL