



Vadsø kommune
Postboks 614
9811 VADSØ

Uttalelse til detaljreguleringsplan for Kaigata 2, gnr 8 bnr 2 i Vadsø kommune **Innsigelse**

Finnmark fylkeskommune viser til e-post og brev av 3.5.2016, hvor det vises til sak 12/16 – forslag til detaljreguleringsplan for Kaigata 2. Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningslovens § 12-10, og er en revidert utgave av tidligere detaljreguleringsplan for Kaigata 2.

Plan- og kulturavdelinga koordinerer fylkeskommunens uttalelser i plansaker.

Fylkeskommunen har gjennom sitt delegerte ansvar en viktig rolle i både å se til at de nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (Kgl. Res 12. juni 2015) blir oppfylt og at kulturminneverdier blir ivaretatt i kommunal planlegging.

Kulturminneloven er primært Riksantikvarens og fylkeskommunenes redskap og skal benyttes for å sikre de aller viktigste kulturminner og kulturmiljøer av særlig nasjonal verdi.

I regjeringens «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» (fastsatt ved kgl. res. av 12.6.2015) er kulturarv trukket frem som et viktig tema i arbeidet med å skape attraktive bymiljø, blant annet i tilknytning til levende sentra og gode møteplasser.

Kulturminneloven og plan- og bygningsloven er begge viktige redskaper for å ivareta denne politikken. For å ivareta og sikre en hensiktsmessig og bærekraftig byutvikling er plan- og bygningsloven det viktigste redskapet, og det er den enkelte kommune som er den overordnede myndigheten. I arbeid med kommune- og reguleringsplaner som omfatter verneverdige områder skal kommunen sette rammer for hva som skal bevares og hvordan nybygg skal forholde seg til eksisterende bygg og verneverdig bebyggelsesstruktur. Fortettingspotensialet i områder med eldre bebyggelse skal vurderes i lys av bevaringsinteressene.

Kommunen har, i tillegg til å legge til rette for utbyggere, også en viktig rolle som arealplanlegger. I denne rollen har kommunen blant annet som oppgave å ivareta kulturminner og kulturmiljø.

Planfaglig uttalelse:

Finnmark fylkeskommune er av den oppfatning at formålsendringen vil få vesentlige virkninger for området. Dette fordi bygningens høyde og volum, p.t. i ubebygde område, vil endre stedets karakter betraktelig, samt tiltakets beliggenhet i strandsonen.

Tiltakshaver har i samråd med kommunen kommet frem til at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

I tråd med grunnleggende og alminnelige forvaltningsrettslige regler om krav til sakens opplysning må virkningene av tiltaket gjøres rede for i planbeskrivelsen, jfr. plan- og bygningslovens § 4-2, første ledd.

Innsigelse 1:

Reguleringsplanforslaget er ikke i tråd med eksisterende plan for området. Virkningene for miljø og samfunn er ikke tilstrekkelig utredet i planbeskrivelsen. Finnmark fylkeskommune retter innsigelse til planforslaget på dette punktet, jfr. pbl § 4-2, første ledd.

Medvirkning.

Plan- og bygningslovens § 5-1, første ledd, første setning inneholder et krav om at «*Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning*». Planmyndigheten skal gjennom hele planarbeidet sørge for åpen, bred og tilgjengelig medvirkning i lokalsamfunnet og dialog med organiserte og uorganiserte interesser. Tiltakshaver har i samråd med kommunen kommet frem til at det ikke er behov for folkemøter eller lignende vedrørende reguleringsplanforslaget.. Bred medvirkning fra ulike deler av Vadsø-samfunnet ville ført til en allmenn opplysning om tiltaket. Unnlattelse av å avholde folkemøte anser Finnmark fylkeskommune som en saksbehandlingsfeil.

Vadsø sentrum som kulturmiljø:

Deler av Vadsø sentrum, med omsøkte tomt, ligger i Riksantikvarens NB!-register over særlig viktige kulturhistoriske områder i byer og tettsteder.

I utdrag fra NB! registret for Vadsø heter det:

«Etter krigen ble Vadsø gjenstand for planlegging og gjenreisning gjennom det statlige programmet «Brente steders regulering (BSR). Arkitekt Johs. L. Borchenius hadde ansvaret for reguleringsplanen som ble vedtatt i 1946. Den største delen av sentrum slik det fremstår i dag, er bygget opp etter BSRs planer. Det ble tatt utgangspunkt i sentrum av byen slik det var før krigsødeleggelsene, og man skapte et bybilde med de viktigste og mest sentrale funksjonene som torg, hotell og rådhus i byens midte.

I Vadsø sentrum er karakteristiske trekk ved BSRs gjenreisningsbebyggelse kombinert med tilpasning til det lokale landskap og byens historiske nærhet til sjøen. Rådhuset og Vadsø kirke fremstår som monumentale bygg i planen. Sammen med torget, rette gater og enkel, funksjonalistisk bygningsmasse gjør dette at man får et helhetlig inntrykk av gjenreisningsbyen Vadsø som er av nasjonal interesse».

Forslagsstiller hevder at området ikke har kulturminner. Planområdet er imidlertid en del av NB!-området, og dette må tas hensyn til. Disse momentene i bykjernen av Vadsø sentrum er av en så unik karakter at de må ivaretas på best mulig måte.

I forarbeidet til strategi for forvaltning av kulturarv i byer om NBI-registeret heter det:

«Riksantikvaren har i samarbeid med fylker og kommuner identifisert og kartfestet kulturmiljøer av nasjonal interesse i norske byer og tettsteder. NBI-registeret skal bidra til at kulturmiljøene i byene blir tatt vare på, og brukes som en positiv ressurs i forbindelse med endring og utbygging».

«NBI-områdene er kulturmiljøer som skaper en helhet og inngår i en sammenheng. Opplevelsen av et kulturmiljø er ikke bare knyttet til seg selv, men også landskapet og de bygde omgivelser i tilstøtende områder. Tiltak og planarbeid i tilstøtende områder kan få konsekvenser for de nasjonale interessene som knytter seg til et NBI-område».

«NBI-områdene anbefales innarbeidet som hensynssoner i lokale kulturminne- og arealplaner med bestemmelser og retningslinjer for bevaring og utvikling. Rammene vil variere etter hva som er definert som den nasjonale interessen»

I gjeldende reguleringsplan for sentrum vises det til at visuelle sammenhenger er viktige for opplevelsen av bylandskap og byrom, og må videreføres. Dette gjelder også sammenhengene mellom viktige kulturminner og kulturmiljøer, dette kommer også frem i pbl § 12-7, nr. 6.

Karakteristiske bysilhuetter som er av betydning for det historiske bylandskapet skal videreføres. Viktige historiske og eller topografiske elementer som er dominerende eller tydelige i bybildet bør videreføres for å bidra til gjenkjenning og særpreget.

Utforming av nye bygninger i historisk viktige kulturmiljø

Bygningene i tiliggende områder er i stor grad av typen gjenreisningsarkitektur. Noen endringer og tilbygg har kommet til. Likevel er grunnformen til bygningene med enkelt fasadeliv og saltak beholdt.

«Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jfr. pbl § 1-1, siste ledd. God arkitektur skal bidra til attraktive, funksjonelle og universelt utformede byggverk og omgivelser. Visuelle kvaliteter, både i seg selv og når det gjelder funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering, er krav som skal stilles (jfr. pbl § 29-2). Dette er særlig viktig i historiske områder, der ny bebyggelse må innpasses med varsomhet og respekt. Det gjelder både visuelle kvaliteter som farge- og materialbruk og tekniske løsninger».

I Riksantikvarens forarbeidet til strategi for forvaltning av kulturarv i byer står det at:

«Skal vi ivareta byenes egenart er det ikke tilstrekkelig bare å bevare eldre bygninger, vi må også videreføre og i enkelte tilfeller gjenskape og rekonstruere de kvaliteter som kjennetegner det historiske bygningsmiljøet. I enkelte bygningsmiljøer kan derfor både fasadebevaringer, rekonstruksjon og gjenoppbygging av karakteristisk stedegen byggeskikk være gode løsninger. Dette omfatter også å ta i bruk eldre tiders stiluttrykk som virkemiddel.»

Ved utbygging av Kaigata 2 slik den framstår nå vil den bryte med eksisterende bebyggelse. Det er skissert flatt tak og flere nivåer i bygningen som gjør at fasaden ikke er rolig. Den er også skissert høyere enn det som er tillatt i reguleringsplanen for områdene rundt, se kommentar under om høyde.

Nok en bygning som vil bryte med omkringliggende bygningsmasse vil føre til at helhetsinntrykket blir ytterligere forringet og man fjerner strukturen i sentrum bort fra arkitekturen som har preget bykjerner.

«Opplevelsesverdiene knyttet til de historiske bymiljøene og gateløpene skal søkes ivaretatt ved å opprettholde visuelle kvaliteter knyttet til veggene i byrommet. Bevaring av fasader kan i enkelte særlige tilfeller være et virkemiddel for å ivareta opplevelsen av det historiske bybildet».

Ved oppføring av nye bygninger i bevaringsverdige bymiljøer skal det vektlegges kvalitet i både utforming, bygningsteknisk, detaljering og materialvalg, slik at disse bygningene ikke representerer en forsimpning av miljøet og den eldre byggeskikken/stilarten. Dette innebærer å være tro mot de karakteristiske trekk ved det formspråket som velges.

Rekonstruksjon og gjenoppbygging av karakteristisk bebyggelse kan være aktuelt for å videreføre egenarten og opplevelsesverdiene i viktige historiske bymiljøer.

Høyde/volum

I forslag til detaljreguleringsplan for Kaigata 2, gnr 8/2 vises det til eksisterende reguleringsplan for Vadsø kommune, Midtbyen sør – Ørtangen, vedtatt 28.11.96 (sentrumsplanen). Endring vedtatt 16.12.04. Blant annet viser forslagsstiller til retningslinjer for området - «Etasjetall og byggehøyder» Utvalget må se til at etasjetall og høyder er tilpasset områdets hovedkarakter»

I bestemmelsene heter det videre: *«I forretnings- og industriområder (delområde 11 og 17) skal ikke gesimshøyden overstige C + 12,0 m. Bebyggelsen skal ha minimum 2 etasjer. I delområdet 10 skal bebyggelsen langs områdets ytterkanter ha 3 etasjer og gesimshøyde skal ikke overstige C + 15 m.»*

I forslaget vises det til delområdene 10, 11 og 17. Planforslaget ligger i delområde 13. De viktigste delområdene vil derfor være de nærliggende, som er delområde 2, 3, 12, 14 og 21. Når det gjelder omkringliggende bygninger: Bygningene er i 2, 3 og i noen tilfeller 4 etasjer. Her er den «1.» etasjen gjerne litt under bakkenivå mot Kaigata, mens det i Havnegata er 2 etasjer.

I henhold til Byggeteknisk forskrift § 6-2 (Tek 10) måles gesimshøyden på følgende måte:

«Gesimshøyde er skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen».

I forarbeidet til strategi for forvaltning av kulturarv i byer står det om høyhus og andre bygninger som avviker fra byens skala at: «Nye bygninger som avviker sterkt fra byens karakter i høyde, lengde og volum, kan i kraft av sin størrelse bidra til å skille eller svekke byens akser og ta oppmerksomheten fra tidlige tiders monumentalbygg».

De historiske byene har ofte et hierarki der bygninger med offentlige og viktige funksjoner ruver.

«Ved bygging av høyhus og andre bygg som bryter med byens struktur, må det avklares nøye hvor i byen slike bygg kan plasseres, og hvordan de vil virke i bylandskapet, bysilhuetten og byens akser. Videre er det viktig å vurdere hvordan volum, form og funksjoner vil påvirke bymiljøet og øvrige bebyggelse i det omkringliggende influensområdet som berøres av tiltaket» jfr. forarbeidet til strategi for forvaltning av kulturarv i byer».

Et viktig moment i forarbeidet til strategi for forvaltning av kulturarv i byer er at:

«Det frarådes å oppføre høyhus i eller like ved områder av nasjonal interesse, eksempelvis NB!-områdene. Høyhus bør heller ikke plasseres på steder hvor disse vil svekke betydningen av andre historiske signalbygg, rådhus, kirketårn mv. Det frarådes også å plassere høyhus på steder som vil svekke betydningen av viktige topografiske punkter i bybildet».

På vedlagte forslag til reguleringsplan for Kaigt. 2 er det s. 26 foreslått en C+17,0 mot nordvest og 14, mot nordøst. En c+17 vil bli like høy som spissen på pyramidetaket på rådhuset og like høy som mønet på bygningene i Kaigata/Havnegata, jfr. illustrasjoner s. 26 – 31 i forslaget til reguleringsplan.

Bygningene skal i hht til reguleringsplan ikke overstige eksisterende bygninger. Det må derfor være gjennomsnittlig gesimshøyde over bakken som setter bestemmelsene for høyden på den nye bygningen. Gesimshøyden på den nye bygningen må ikke være høyere enn gesimshøyden på omkringliggende bygninger. Dette slik at tiltaket ikke blir dominerende overfor eksisterende bebyggelse.

Byer ble ofte anlagt ved jorder, innsjøer og elveos, og her bør havnefrontene være tilgjengelige for rekreasjon og opplevelser. I havneområder er det viktig at eldre kaianlegg, bryggefronter, pullerter, kraner blir ivaretatt som historiefortellende elementer. Det er også viktig at sikten mot sjøen fra Rådhuset ikke lukkes, men beholdes åpen.

Innsigelse 2:

Finnmark fylkeskommune retter innsigelse til planforslaget på grunnlag av at tiltaket ikke er utformet i tråd med bestemmelse 1.14 i kommuneplanens arealdel.

Finnmark fylkeskommune vil kunne trekke sine innsigelser dersom våre merknader blir etterkommet.

Denne uttalelsen er gitt på vegne av Finnmark fylkeskommune. Vi gjør oppmerksom på at det skal hentes inn en egen uttalelse fra Sametinget, avdeling for rettigheter, næring og miljø, Finnmark.

e.f.

Tore Gundersen
Plan- og kultursjef

Kopi til: (fmfipostmottak@fylkesmannen.no)
Sametinget / Sámediggi, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Kárášjohka/Karasjok