



Andølingen Vel

Adresse:
c/o styreleder
Bente K. Kristensen
Jøransberg 25
3770 Kragerø

KOPI

Regionaletaten
Telemark Fylkeskommune
Fylkeshuset
3706 Skien

Kragerø, 2. mai 2006

REGULERINGSPLAN FOR KRAGERØ HAVNEOMRÅDE (DAMPSKIPSKAIA OG KIRKEBUKTA) – ALVORLIGE KONSEKVENSER FOR EKSISTERENDE SIKTLINJER OG KULTURMINNER



Dampskipskaia sett fra Galeiodden med Andølingen, Jøransberg og Kragerø kirke i bakgrunnen

Bakgrunnen for vårt engasjement

Det endrede utkastet til ovennevnte reguleringsplan for Kragerøs havneområde, som nå er til offentlig høring med høringsfrist 15. mai, omfatter blant annet Dampskipskaia og områdene nedenfor Jøransberg mellom Kirken og Blindtarmen. Denne delen av

reguleringsområdet grenser direkte til Jøransberg, som videre er en del av Andølingen.

Gjennom en egen reguleringsplan for Andølingen (bevaringsplan) har Kragerø kommune besluttet å bevare Andølingens preg for ettertiden. Som beboere i denne bydelen er vi lojale mot disse bestemmelsene. Vi har forståelse for at også relativt små bygningsmessige endringer må omsøkes og behandles av både Andølingenutvalget og Fylkeskonservatoren, fordi vi ser at det tjener allmennhetens interesser og fordi vi ser nødvendigheten av å bevare denne viktige delen av Kragerøs kultur og historie. Vi mener imidlertid at bevaring av Andølingen bør gå lenger enn dette. Også bydelens karakteristiske kontakt med og nærhet til sjøen og Jøransbergs framskutte plassering som en del av Kragerøs ansikt bør bevares.

Styret i Andølingen Vel er kjent med Telemark Fylkeskommunes uttalelser i forbindelse med fjorårets høring i denne saken. I det vi opplever som Davids kamp mot Goliat finner vi det oppløftende at fylkeskommunale myndigheter i utgangspunktet synes å ha tatt et ansvar for bevaring av kulturminner som vi savner hos kommuneadministrasjon og lokalpolitikere i denne saken.

Vi er lei av å bli anklaget for bare å ville forsvare egen utsikt fra hus og hager. Vi vil gjerne få fram at vi forstår nødvendigheten av utvikling i de aktuelle områdene, men at vi samtidig mener utvikling av Kragerø må skje uten bygg som er så høye og massive at de vil avskjære kontakt og siktlinjer mellom sjøen og gamle, vernede bydeler som i seg selv er å betrakte som kulturminner. Andølingen har også beboere som ikke har utsikt til sjøen fra hus eller hage. Vi uttaler oss som et samlet styre, lovlig valgt av velforeningens medlemmer.

Enkelte av våre beboere har selv opplevd trusselen om sanering av hele området i 1960- og 70-årene. Få takker i dag de som protesterte mot denne trenden og som derved bidro til at Kragerø fortsatt kan være stolt av - og markedsføre - kulturminner av så vel lokal som nasjonal verdi. Andølingen ble vedtatt regulert til bevaring i 1982. Nå trues området indirekte av vår tids trender – boligbygging i sjøkanten i tettbebygde områder som er unntatt fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Kort om saken slik den nå står

Selv om planene om byplanlokk med overliggende bebyggelse fra Jøransberg ned mot Dampskipskaia nå er fjernet, er det nye utkastet til reguleringsplan nærmest uendret hva gjelder alvorlige konsekvenser for eksisterende siktlinjer og helheten i småbymiljøet og det historiske kulturlandskapet. Reguleringsplanen står fortsatt på flere punkter i grell kontrast til intensjonen om å bevare Kragerøs særpreg - først og fremst fordi bygningsmassenes foreslåtte høyde og omfang nødvendigvis vil endre inntrykket av eksisterende trehusbebyggelse sett fra sjøen, Øya og bryggeområdene.

Det uroer oss at Bygningsrådet i forbindelse med sin første behandling av det nye forslaget 22.03.2006 kun har lagt antydningvisse begrensninger på bygningshøyder for Dampskipskaia i forhold til utbyggers forslag i utkastet til reguleringsplan. Vi siterer fra Bygningsrådets vedtak:

"På Dampskipskaia bør høyden på bygg B-15, B-16, B-17 ikke overstige 10 m total høyde over bakken. Ved bygging av en eventuell "Kragerø stortue" med tilhørende scene må nødvendig scenetårn aksepteres."

Tar man reguleringsforslagets kotehøyder i betraktning, utgjør de vedtatte begrensningene kun 1-2 meter i forhold til utbyggers framlagte forslag om mønehøyder på C+14 meter. Når det gjelder den delen der det aksepteres eventuelt

scenetårn (B-14), er høydeangivelsene i reguleringsbestemmelsene foreslått til C+19 meter for 30 % av arealet og C+16 meter for 40 % av arealet. Disse foreslåtte høydene er avgjørende for forståelsen av de alvorlige konsekvensene planen vil få for Kragerø som helhet og de bakenforliggende områdene som er regulert til bevaring.

Av saksvurderingen (side 159) går det fram at det åpnes for å fravike Sentrumplanens høydebegrensninger på Dampskipskaia, forutsatt at *"det arkitektoniske uttrykket i de senere planlagte bygningene synes vellykket og riktig for området"*. Problemet er at det arkitektoniske uttrykket ennå ikke er tilgjengelig for vurdering, ettersom det simpelthen ikke foreligger sammen med reguleringsplanen. På denne måten foreslås det altså å fravike Sentrumsplanens tilgrunnliggende begrensninger under forutsetninger som ikke er klart definert.

Når det gjelder nybygget ved "Trikotasjonen" (B-11), vedtok Bygningsrådet en høydebegrensning til C+8 meter før saken ble sendt ut på høring.

Forslag om et massivt bygningskompleks (B-13) med grunnflate på hele 1750 kvm og foreslått tillatt mønehøyde C+14 meter på nåværende parkeringsplass mellom Dampskipskaia og Jøransberg ligger imidlertid fortsatt uendret i planen. Hele grunnflaten er tiltenkt næringsformål i første etasje. Bygningsrådet vedtok i sin behandling 22.03.2006 en anbefaling om nedprioritering av boliger til fordel for trafikkterminal, kontorer og allmenntillegge formål for dette bygningskomplekset. I den forbindelse er innfartsveien foreslått flyttet inn mot fjellsiden mot Jøransberg for å tilrettelegge bedre for trafikkformål.

Om bebyggelsen i området er følgende beskrevet: *"All bebyggelse i planområdet må vektlegges med den høyeste grad av estetiske og arkitektoniske kvaliteter. Det må prioriteres frodighet, kreativitet og attraktivitet."* Vi kan ikke se at en slik formulering sikrer ivaretagelse av tiliggende kulturminner, verken i størrelser, utforming eller materialvalg, slik det etter vårt syn burde forutsettes i Kragerøs tilfelle.

Ved hjelp av digitale amatørbilder har vi forsøkt å dokumentere hvilke alvorlige konsekvenser de foreslåtte tiltakene vil få for eksisterende sikotlinjer og helheten i det historiske småbyuttrykket og kulturlandskapet slik det oppleves fra offentlig vei, smug, trapp eller sti der *det er allmenn, fri ferdsel*. I det følgende vil disse bli presentert og beskrevet.

Konsekvenser for eksisterende sikotlinjer til Andølingen fra Øya og innseilingen til Kragerø

På forsiden av dette brevet er gjengitt et bilde av havneområdet og bakenforliggende, verneverdige bebyggelse tatt fra en brygge på østre øya (i nærheten av Galeiodden, ved hovedinnseilingen til Kragerø). Området domineres av eksisterende "Havnelageret" (Byggmakker Fossen) på Dampskipskaia, som ifølge opplysninger fra Kragerø kommune er 9,5 meter høyt (over bakkeplan).

Med Bygningsrådets vedtatte "begrensninger" vil altså denne høyden kunne overskrides for samtlige foreslåtte bygg langs kaia, fra eksisterende "Bjarnes Gatekjøkken" mot sørvest (til venstre i bildet) til og med B-14, som foreslås oppført på utfylling i sjøen nordøst for eksisterende "Havnelageret" (til høyre i bildet). Selv uten et eventuelt scenetårn på inntil C+19 meter, vil bygningsmassene dominere voldsomt både i forhold til Kragerø kirke og hele småhusbebyggelsen på Andølingen

og Jøransberg, samtidig som vesentlige, eksisterende siktlinjer vil brytes for all framtid.

En eventuell åpning mellom B-14 og B-15 vil effektivt blokkeres av B-13, som har en grunnflate på hele 1750 kvm og en foreslått tillatt mønehøyde på inntil C+14 meter.

På toppen av bygningene må det ifølge reguleringsbestemmelsenes § 2.5 i tillegg påregnes "ventilasjonsrom og andre takoppbygg" på inntil 10 % av takflaten for hver enkelt bygning. Med de arealene det her er tale om, vil tekniske takoppbygg med andre ord kunne utgjøre arealer på størrelse med en stor enebolig for flere av bygningene.

Det er verd å merke seg at virkningene vil oppleves enda mer dramatiske når man kommer nærmere – for eksempel fra Bysundet mellom Øya og Dampskipskaia og fra strandpromenaden som skal etableres på sjøsiden av den planlagte bebyggelsen.

Konsekvenser for eksisterende siktlinjer til sjøen fra Andølingen og Jøransberg

Vedlagt følger en rekke illustrerte eksempler på hvordan de ulike, foreslåtte bygningskompleksene i reguleringsplanen vil bidra til å tette igjen de få, men viktige, gjenværende frisisiktlinjene til sjøen som fortsatt finnes mellom trehusene på Andølingen (Andølingen, Jøransberg og Skippergata). Samtlige bilder er tatt fra offentlig vei, smug, trapp eller sti der det er *allmenn, fri ferdsel*. Nummereringen refererer til vedlagte bildevedlegg, der også de aktuelle siktlinjene er omtrentlig tegnet inn i et forminskert utsnitt av planskissen for reguleringsplanen (versjon 27.02.2006, som følger høringsdokumentene i reguleringsplanen). I det følgende vil vi knytte en kort beskrivelse til hvert av disse perspektivene.

1. Siktlinjer til Bysundet og Øya fra utsiktspunktet rundt Kragerø kirke

Utsynet til Bysundet og Øya vil bli betydelig berørt av hele bygningsrekken langs Dampskipskaia, som etter Bygningsrådets vedtak 22.03.2006 er "begrenset" til 10 meter over bakkeplan. Mønehøyden på eksisterende "Havnelageret" (Byggmakker Fossen) er til sammenligning ca. 9,5 meter (over bakkeplan) (opplysninger fra Kragerø kommune). Eventuelt scenetårn på inntil C+19 meter i B-14 vil åpenbart ha enda større konsekvenser, ikke minst mot innseilingen rundt Galeiodden. Midt i dette bildet kommer også B-13, som har en grunnflate på hele 1750 kvm og en foreslått mønehøyde på inntil C+14 meter.

2. Siktlinjer til Bærøyfjorden fra Skippergata og Kirketrappa

Siktlinjene fra Skippergata vil berøres av nybygget som er foreslått i området B-11 (ved eksisterende "Trikotasje"), som i henhold til Bygningsrådets vedtak 22.03.2006 er begrenset til mønehøyde C+8 meter. Siktlinjene fra Kirketrappa vil bli berørt både av ovennevnte nybygg og av B-12, som foreslås regulert til ny boligbebyggelse.

3. Siktlinjer til sjøen mellom Jøransberg 3 og 5

Sjøsikten her berøres først og fremst av nybygget som er foreslått i området B-11 (eksisterende "Trikotasje"), som i henhold til Bygningsrådets vedtak 22.03.2006 er begrenset til mønehøyde C+8 meter.

4. Siktlinje til sjøen mellom Jøransberg 7 og 9

Utsynet her vil berøres direkte av C-14, den foreslåtte bygningsmassen på nordøstre ende av Dampskipskaia som ifølge reguleringsbestemmelsene vil kunne få bygningshøyder inntil C+19 meter. Taket på eksisterende "Havnelageret" er allerede synlig med sin høyde på "bare" 9,5 meter. I dette smale kontaktpunktet med sjøen vil sjøkontakten kunne bli eliminert.

5. Siktlinjer til sjøen, Bærøy og østre Øya mellom Jøransberg 9 og 11

I dette området går det siktlinjer til store deler av Bærøyfjorden, innseilingen rundt Galeiodden og til østre Øya gjennom hagene til de to nevnte eiendommene, hvor det ellers bare er vegetasjon som hindrer utsyn. Taket på eksisterende "Havnelageret" er allerede synlig herfra med sin høyde på "bare" 9,5 meter. Siktlinjene mot Bærøyfjorden rammes dramatisk av B-13, som med foreslått mønehøyde C+14 meter vil bli 2 meter høyere enn hagenivå for Jøransberg 11 (C+12 meter). Et scenetårn på B-14 vil også her ha alvorlige konsekvenser for siktlinjene mot fjorden, og B-15 vil med Bygningsrådets vedtatte "høydebegrensning" ramme siktlinjer mot Bysundet mellom østre Øya og Dampskipskaia høyere enn "Havnelagerets" eksisterende mønehøyde.

6. Siktlinjer til sjøen og østre Øya mellom Jøransberg 13 og Martinis Trapper

Fra øvre del av Martinis Trapper (fra Jernbanetorget opp til Jøransberg) ses deler av taket på eksisterende "Havnelageret" og taket på eksisterende Vinmonopolet og lagerbygning på Dampskipskaia. Sistnevnte to bygninger er som kjent bare på 1 etasjes høyde. Utsynet til fjorden vil bli blokkert av B-14. Utsynet til Bysundet mellom Øya og Dampskipskaia vil bli blokkert av B-15 og B-16, som etter Bygningsrådets vedtak 22.03.2006 er "begrenset" til 10 meter over bakkeplan.

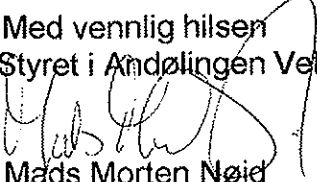
7. Siktlinjer til Bærøyfjorden og Bysundet fra Trappa ved "Bosesmauet"

Fra "Bosesmauet" (foran Jøransberg 28) går en gammel trapp opp til øvre del av Jøransberg. Dette er en passasje med hevdvunnet, fri ferdsel som bl.a. har vært ivaretatt i forbindelse med nybygg i Jøransberg 28. Herfra vil utsynet til Bærøyfjorden bli blokkert av et eventuelt scenetårn i B-14. Utsynet mot Bysundet mellom Dampskipskaia og Øya vil bli berørt av B-15 og B-16, som etter Bygningsrådets vedtak 22.03.2006 er "begrenset" til 10 meter over bakkeplan. Eksisterende Jernbanebygningen som skimtes i bakgrunnen har ifølge opplysninger fra Kragerø kommune en høyde på 12 meter over bakkeplan (mot perrongen), men virker i denne sammenheng relativt høyere fordi det ligger betydelig nærmere.

8. Siktlinje mellom Jøransberg 28 og 43 til Bysundet

Gangveien der dette bildet er tatt representerer forlengelsen av trappa fra Bosesmauet og inn på øvre del av Jøransberg. Veien har, som trappa, hevdvunnet, fri ferdsel som bl.a. har vært ivaretatt i forbindelse med nybygg i Jøransberg 28. Utsynet herfra til Bysundet mellom Dampskipskaia og Øya vil bli blokkert av B-16 og til dels B-15, som begge etter Bygningsrådets vedtak 22.03.2006 er "begrenset" til 10 meter over bakkeplan. Eksisterende lagerbygg (1 etasje) på Dampskipakaia skimtes i rødbrun farge.

Andølingen vel ønsker med dette brevet å peke på hvilke alvorlige overgrep vi mener reguleringsplanens forslag om bygningshøyder og –volum vil representere for kulturminner av både lokal og nasjonal verdi. Vi håper det vil bidra til å bevisstgjøre myndigheter og politikere som i ettertid må stå ansvarlig for de viktige beslutninger som nå skal fattes.

Med vennlig hilsen
for Styret i Andølingen Vel

Mads Morten Nøjd
nestleder

Vedlegg: Fotografiske illustrasjoner av berørte siktlinjler 1-8

Gjenpart:

Kragerø kommune, Enhet for bygg og areal, Postboks 128, 3791 Kragerø
Fylkesmannen i Telemark, Statens Hus, 3708 Skien
Kragerø og Skåtøy Historielag v/ Sverre Okkenhaug, Barthebrygga 12, 3770 Kragerø
Kragerø Bys Venner, Postboks 183, 3791 Kragerø
Parkveien Vel v/ Geirr Midgaard, Parkvn. 10, 3770 Kragerø
Stilnestangen Vel v/ Beathe With, Stilnesvn. 14, 3770 Kragerø
Øya Vel v/ Geir S. Steffensen, Skutev. 14, 3770 Kragerø
Norsk Sjøfartsmuseum, Bygdøynesveien 37, 0286 Oslo
Fortidsminneforeningen avd. Telemark v/ Else Marie Skau, Snipetorpgt. 27,
3715 Skien