

**From:** Thore Nilsen <thore-marie.nilsen@outlook.com>  
**Sent:** 27. februar 2018 13:03  
**To:** Postmottak Arendal kommune  
**Subject:** Jomfruholmen

**Categories:** SGY

Att. Nora Moberg Lillegaard

Re.  
Befaring og behandling-detaljregulering for Jomfruholmen.  
Det henvises til Deres brev av 20 ds.

Vi er forhindret til å være tilstede den 28 ds

Det er uklart hva som er angitt i innkallelsen til møtet, men vi antar at regulerings og plankrav er/blir som angitt tidligere, se blant annet i vedtaket fra kommunen den 27 mai 2013.

Med hilsen

Maria og Thore Nilsen  
Vil ønske : God påske

**From:** Camilla Susann Haug <camsang@me.com>  
**Sent:** 19. mars 2018 16:50  
**To:** Postmottak Arendal kommune  
**Subject:** Nabomerknad angående Jomfruholmen og detaljreguleringsplan  
**Attachments:** Nabomerknad\_Jomfruholmen\_190318.pdf

**Categories:** TGK

Hei!

Vi mottok brev i dag fra kommunen angående detaljreguleringsplan for Jomfruholmen og har et par viktige merknader vi vil spille inn, da vi har brygge i tilknytning til brua over til holmen. Vennligst del det vedlagte brevet med rette vedkommende.

Ønsker gjerne en bekreftelse på at dere har mottatt brevet, da dette er viktige innspill for oss og vi aldri tidligere har mottatt nabovarsel om byggeplanene (!).

Vi er minst like berørt av dette som de nærliggende husene, men det har nok ikke vært tenkt på at vi eier brygga og at det vil få konsekvenser for utforming av brua.

Med vennlig hilsen  
Camilla Susann Haug og Lars Andreas Haug

Camilla Susann Haug / Lars Andreas Haug  
Sperrevigveien 76  
4816 Kolbjørnsvik

Arendal kommune  
Postboks 123  
4891 Grimstad

Kolbjørnsvik, 19/3-18

#### NABOMERKNAD TIL FORSLAG OM DETALJREGULERINGSPLAN FOR JOMFRUHOLMEN

Vi er huseiere i Sperrevigveien 76. Vi eier også en brygge (Gnr. 307 og Bnr. 241) på 13,4 m<sup>2</sup> (bryggeparsell) som ligger helt inntil brua over til Jomfruholmen, som planlegges å restaureres. Vi vil med dette gjøre kommunen oppmerksom på at brua ikke må utvides i bredden sånn at vi ikke får plass til båten vår. Brua har i dag en «sving» på seg som gjør at vi enkelt får bakket ut, med god sikt.

Vi har dessuten påkostet en restaurering av brygga (betong med skiferstein) i 2014 og ser at den ikke tapes i verdi ved skader under byggeperioden. Ved eventuell sprengingsarbeid ved brua, ønsker vi en befaring/takstvurdering av kommunen før oppstart. I tilfelle skader ved sprenging skulle oppstå og et erstatningskrav skulle bli aktuelt.

Med vennlig hilsen

Camilla Susann Haug og Lars Andreas Haug

Arendal kommune

Postboks 123

4891 GRIMSTAD

Adm.enhet: Forvaltningsseksjonen i region  
Sør

Saksbehandler: Lars Aage Gade-Sørensen

Telefon:

Vår referanse: 17/8185

Deres 17/6455-15

referanse:

Dato: 20.03.2018

## **Tilbakemelding på forslag til detaljreguleringsplan for Jomfruholmen - offentlig ettersyn Arendal kommune Aust-Agder**

Vi viser til forslag til detaljregulering for Jomfruholmen, mottatt 15.03.2018.

### **Fiskeridirektoratets ansvar og medvirkning**

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave er bl.a. å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - herunder ivaretagelse av marint biologisk mangfold - ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse av kystsonen.

Fiskeridirektoratets regionkontorer har som en viktig oppgave å medvirke i kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven (pbl) når fiskeri- og havbruksinteresser i kyst- og sjøområder berøres, deriblant avgi uttalelse i dispensasjonssaker etter lovens kap 19.

### **Formål og planstatus**

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for å rive eksisterende murhus og å gjenoppføre en ny bolig der eksisterende karaktertrekk videreføres. To bygninger som har vært benyttet til båtbyggeri tenkes bevart, men kan bygges om. Murer og terrengelegg tenkes bevart.

### **Innspill fra Fiskeridirektoratet region Sør**

Et søk i vår karttjeneste <https://kart.fiskeridir.no> viser at det finnes et gyteområde for kysttorsk utenfor Jomfruholmen. Ingen av de planlagte tiltakene vil påvirke gyteområdet negativt, og dette vil ikke bli berørt.

Ellers kommer ikke planene i berøring med flere fiskeriinteresser eller marint biologisk mangfold, og vi har ingen flere kommentarer.

Med hilsen

Erik Ludvigsen  
seksjonssjef

Lars Aage Gade-Sørensen  
rådgiver

*Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift*

**Mottakerliste:**

Arendal kommune

Postboks 123

4891

GRIMSTAD

**Kopi til:**

Fiskerlaget Sør

Postboks 1476 Vika

0116

OSLO

Kystverket Sørøst

Postboks 1502

6025

ÅLESUND

Inger Tove Taraldsen  
Sperrevigveien 71  
4816 KOLBJØRNSVIK

Kolbjørnsvik, 16. april 2018.

Arendal Kommune  
Postboks 123,  
4891 GRIMSTAD

**Jomfruholmen, forslag til detaljreguleringsplan, offentlig ettersyn.**

Det henvises til ovennevnte detaljreguleringsplan.

Vi ser det som positivt at det nå ser ut til å skje noe med Jomfruholmen som vil bidra til et bedre nærmiljø for oss som bor her.

Planene ser greie ut bortsett fra den planlagte båtgarasjen. Kan ikke se nødvendigheten av at det blir bygd en båtgarasje når det er bryggeplasser langs hele innsiden av holmen.

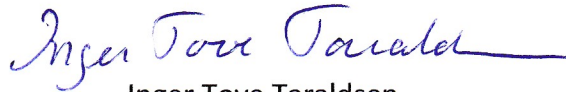
Båtgarasjen er også plassert på den smaleste delen av sundet.

Bygging av båtgarasje med nødvendig sprengning og graving i strandsonen strider direkte mot Områdeplanen for Guldsmedenga – Kolbjørnsvik – Gimle hvor det fremgår i punkt 3.6 at **«Det skal ikke sprenges, fylles eller graves i strandsonen, verken i sjø eller på land.»**

Blir denne godkjent regner vi med at det vil danne presedens for tilsvarende bygg for andre som ønsker båtgarasjer på steder hvor områdeplanen gjelder.

Ser også at det store piletreet er «bevaringsverdig». Til orientering ble dette plantet av Nanne Lassen for ca. 40 år siden. I forbindelse med planting opplyste fru Lassen at treet, av hensyn til naboene på landsiden, skulle bli maks 5 – 6 meter høyt og trimmes om det skulle bli høyere. Det ble sist trimmet til denne høyden for ca. 20 år siden og vi mener at det nå er i største laget.

Vennlig hilsen



Inger Tove Taraldsen



ARENDAL KOMMUNE  
Postboks 123  
4891 GRIMSTAD

Dato: 02.05.2018  
Vår ref: 17/8560-6  
Deres ref: 17/6455-15  
Arkivkode: L13  
Saksbeh.: Thomas Conrad Hirsch

## Forslag til detaljreguleringsplan for Jomfruholmen i Arendal - offentlig ettersyn

Aust-Agder fylkeskommune har i brev av 15.3.2018 fra Arendal kommune mottatt melding om at ovennevnte reguleringsplan er lagt ut på offentlig høring.

Jomfruholmen er i dag regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570-8) i områdeplan for Guldsmedenga – Kolbjørnsvik – Gimle. Formålet med områdeplanen er å sikre og dels gjenopprette områdets historiske verdi. Planen tillater ikke riving av eksisterende bygninger, jfr. pkt. 3 i reguleringsbestemmelsene. I henhold til pkt. 6 i bestemmelsene er det krav om at det skal utarbeides detaljplan ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50 kvm BRA.

Bakgrunnen for forslaget om detaljreguleringsplan er at eier ønsker å rive eksisterende hovedbygg og oppføre ny bolig på samme sted.

Hovedbygningen på Jomfruholmen er av fylkeskommunens administrasjon vurdert til å ha høy verneverdi. Dette kommer tydelig fram i kulturminnevernseksjonens uttalelse i brev av 12.3.2013 (uttalelse til søknad om riving) og i fylkeskommunens administrative svar (brev av 23.6.2017) på melding om oppstart av det planforslaget som nå er på høring.

### Kort historikk om bakgrunnen for saken

Da det i 2013 ble søkt om riving ble det i fylkeskommunens uttalelse konkludert med at det ikke forelå grunnlag for å tillate tiltaket. På bakgrunn av øyas og byggets historie ble det i brevet vist til husets verdi som kulturminne, at området var avsatt som bevaringsområde i kommuneplanen og at området var under regulering med forslag om at den aktuelle eiendommen ville bli vist med hensynssone bevaring. Det ble samtidig opplyst om at dersom kommunen vedtok riving ville administrasjonen trolig foreslå at fylkeskommunen skulle påklage vedtaket. Søknad om riving ble avslått av Arendal kommune. Kommunens vedtak ble påklaget til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder. Fylkesmannen ga ikke klager medhold.

Spørsmålet om riving av hovedhuset har i all hovedsak vært knyttet til husets tekniske stand. Som vedlegg både til søknad om riving og til melding om oppstart av detaljreguleringsplan var det lagt ved tekniske rapporter som konkluderte med at det var knyttet betydelige tekniske utfordringer til en istandsetting. På bakgrunn av disse rapportene, og da spesielt den tekniske rapporten som fulgte oppstartsmeldingen, samt at fylkeskommunens administrasjon v/kulturminnevernseksjonen foretok egne undersøkelser av den tekniske tilstanden, ble det avklart at istandsetting i praksis ville innebære at det meste av konstruksjonen måtte rives før en kunne begynne å bygge opp igjen. Det ble derfor i brev av 23.6.2017 konkludert med at administrasjonen i fylkeskommunen ikke ville motsette seg at eksisterende murhus på Jomfruholmen kan rives.



### Vurdering av planforslaget.

#### *Murhuset.*

På bakgrunn av de vurderingene som det er redegjort for over vil ikke fylkeskommunens administrasjon motsette seg at det planforslaget som nå foreligger tillater riving av eksisterende murhus. Administrasjonen har heller ikke merknader til at det oppføres nytt hus i henhold til planforslaget. Administrasjonen har tidlige uttalt at det nye huset bør med hensyn til materialbruk og utforing ha en klar referanse til eksisterende hus. Planforslaget ivaretar en slikt hensyn.

#### *Båtbyggeriet*

Helt sør i planområdet ligger det som i planbeskrivelsen er omtalt som eksisterende båtbyggeri. Dette er et enkelt og uisolert hus oppført i bindingsverk og med saltak. Utvendig er bygget kledd med trepanel og eternittplater. Planforslaget legger til rette for at taket kan løftes med en meter, at huset kan bygges om/tas i bruk til boligformål og at det mot øst kan oppføres et tilbygg med flatt tak. Disse tiltakene var det ikke redegjort for i melding om oppstart av plan. De er heller ikke vist på illustrasjoner som følger planforslaget.

Det har hele tiden vært administrasjonens holdning at Jomfruholmens verdi som kulturminne er knyttet til det samlede kulturmiljøet på øya, men at det først og fremst er hovedhuset som med sin arkitektur og beliggenhet gir identitet til området. Den øvrige bebyggelsen er driftsbygninger som historisk, både visuelt og funksjonelt, har hatt en mer underordnet betydning. Hensynssonen for området gir hjemmel for å hevde at slik bør det fortsatt være.

Etter administrasjonens vurdering vil øyas historiske særpreg bli redusert dersom det nå tillates en omfattende utbygging av båthuset. Både heving av takkonstruksjonen, med mulighet for kvist og takoppløft, og oppføring av et mer «moderne» tilbygg som bli liggende eksponert ut mot Galtesund, vil innebære at dette bygget totalt endrer karakter. En slik endring er ikke i samsvar med de verdiene som hensynssonen både for eiendommen og området for øvrig skal ivareta. Oppføring av et tilbygg i samsvar med planforslaget vil i tillegg være konfliktfylt med tanke på bevaring av en eksisterende slipp. Denne ligger i dag tett inntil det gamle båtbyggeriet. Bevaring av slippet bør sikres gjennom bestemmelsene.

#### *Utomhus.*

Hele planområdet er vist med hensynssone bevaring kulturmiljø H570. Dette er fulgt opp ved at det i bestemmelsene går fram at «*hovedtrekk i terrengformsoner, terrenganlegg, murer og trapper m.m skal bevares*». Samtidig åpnes det for at det utenfor byggegrenser tillates oppføring av uteplasser på terreng, leegger/gjerder og steinmurer inntil 1,5 m høyde. I tillegg tillates oppføring av lette konstruksjoner for skjerming av uteplasser.

Det er administrasjonens vurdering at den mest eksponerte delen av øyas landareal, d.v.s. den delen som i all hovedsak utgjør pynten mot nord, i større grad må sikres mot oppføring av nye tiltak. Planforslaget bør endres slik at for denne delen av utomhusarealet tydelig går fram av bestemmelsene at nye tiltak her kun tillates innenfor rammen av hensynssonen, jf. § 6.01. Tiltak som uteplasser på terreng, leegger og gjerder på denne delen av øya vurderes til ikke å være i samsvar med hensynssonen.

#### *Småbåtanlegg.*

På innsiden av øya er det i dag etablert private båtplasser. Planforslaget tillater samme bruk for dette sjøarealet. I søndre del av planområdet foreslås det å utvide arealet slik at det også blir noen båtplasser som vender ut mot Galtesund. Administrasjonen vil anbefale at arealet for privat småbåtanlegg (S 1) reduseres til kun å omfatte det sjøarealet som er henvendt inn mot Sperreviga.

## Konklusjon

Administrasjonen i fylkeskommunen har følgende merknader til planforslaget:

1. *Hovedhuset*. Det aksepteres at eksisterende murhus (BF1 Sone I) kan rives og erstattes av nytt murhus med plassering og utforming i samsvar med planforslaget..
2. *Eneboligen*. Det aksepteres at båtbyggeriet (BF1 Sone II) kan endre bruk til boligformål. Oppføring av tilbygg som beskrevet i planforslaget frarådes sterkt. Byggegrense må følge eksisterende bygnings ytre mål. Løfting av taket bør ikke tillates. Eksteriørmessige endringer må skje innenfor rammen av hensynssonen, jf § 6.01 i bestemmelsene.
3. *Utomhus*. Bestemmelsen må endres for den delen av planområdet som utgjør den ubebygde pynten mot nord. Her bør det ikke legges til rette for tiltak utover det som kan tillates innenfor rammen av hensynssonen, jf. § 6.01 i bestemmelsene. Tiltak som uteplasser på terreng, levegger og gjerder på denne delen av øya vurderes til ikke å være i samsvar med hensynssonen. Planen må sikre bevaring av eksisterende slipp ved det gamle båtbyggeriet.
4. *Småbåtanlegg*. Søndre del av arealet for privat småbåtanlegg bør reduseres slik at det kun omfatter det sjøarealet som vender inn mot Sperreviga.

Med hilsen

Aadne Sollid  
Seksjonsleder kulturminnevern

Thomas Conrad Hirsch  
Seniorrådgiver kulturminnevern

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** FYLKESMANNEN I AUST- OG VEST-AGDER

**From:** Paulsen, Ingvild  
**Sent:** 16. mars 2018 13:41  
**To:** Lindaas, Gunnar Ogwyn  
**Subject:** Detaljregulering for Jomfruholmen (17/8560) Innspill arkeologi

### **Automatisk fredete kulturminner**

Administrasjonen har ikke kjennskap til noen automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Administrasjonen vurderer at potensialet for automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet er lavt, og konkluderer med at det ikke er nødvendig med en arkeologisk registrering i denne saken. Undersøkelsesplikten jf. kulturminnelovens § 9 ansees med dette som oppfylt for planområdet.

### **Ingvild Paulsen**

Rådgiver arkeolog

---

### **Aust-Agder fylkeskommune**

Regionalavdelingen

Telefon: 37 01 74 21

Mobil: 474 52 181

E-post: [ingvild.paulsen@austagderfk.no](mailto:ingvild.paulsen@austagderfk.no)

---



**From:** Klungland Wenche <wenche.klungland@vegvesen.no>  
**Sent:** 3. mai 2018 19:07  
**To:** Postmottak Arendal kommune  
**Cc:** Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder; Postmottak, AAFK  
**Subject:** Reguleringsplan - høring - Jomfruholmen - Arendal kommune

**Categories:** EOR

Viser til oversendelse datert 15.03.18.  
Statens vegvesen har ingen merknader til planen.

Med hilsen  
Wenche Klungland

**Seksjon:** Planforvaltning og miljø  
**Postadresse:** Statens vegvesen Region sør, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL  
**Besøksadresse:** Langsævn 4, ARENDAL  
**Telefon:** +47 37019911 **Mobil:** +47 91399062 **e-post/Skype:** [wenche.klungland@vegvesen.no](mailto:wenche.klungland@vegvesen.no)  
[www.vegvesen.no](http://www.vegvesen.no) **e-post:** [firmapost-sor@vegvesen.no](mailto:firmapost-sor@vegvesen.no)

Tenk miljø - spar papir. Trenger du å skrive ut denne e-posten?

Fra Fortidsminneforeningen, avd. Aust-Agder

[Aust-Agder@fortidsminneforeningen.no](mailto:Aust-Agder@fortidsminneforeningen.no)

Lillesand 4. mai 2018

Arendal kommune  
Postboks 123  
4891 Grimstad  
[postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no).

## Reguleringsplan Jomfruholmen –

Ref. planident 09062017-19

Fortidsminneforeningen avd. Aust-Agder tok opp saken om Jomfruholmen i styremøte 11. april 2018. Vår konklusjon er enstemmig, og vi vil gi Arendal bystyre et klart og tydelig råd: **Det fremlagte forslaget til reguleringsplan for Jomfruholmen må avvises. Huset på Jomfruholmen er et verdifullt og umistelig kulturminne i Arendal kommune. Om bystyret vedtar det foreliggende forslaget til reguleringsplan, har det alvorlige uønskede og utilsiktede konsekvenser som vil uthule det store arbeidet kommunen har nedlagt for å sikre den gamle bebyggelsen på Hisøy som kulturmiljø.**

Arendal har regulert området, som Jomfruholmen er en del av, til *hensynssone kulturmiljø* i områdeplan for Guldsmedenga, Kolbjørnsvik og Gimle, vedtatt i 2013. Området karakteriseres som et av de mest kompakte, sammensatte og verdifulle kulturmiljøene vi har i kommunen. I planens generelle bestemmelser (pbl § 12-7, pkt 6) slås det fast: «*Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet.*» Allerede ti år tidligere, i 2003, kunne man ut av kommunale planer lese at dette området ville bli regulert med bygningsvern og kulturmiljø i sentrum. Fra 2003 har alle huseiere og huskjøpere i området måttet regne med at rivning av hus fra 1800-tallet ikke ville bli tillatt.

**Med selvpålagt murtvang.** Kulturminner har den egenskap at jo mer vi vet om dem, jo mer interessante blir de nettopp som kulturminner. I en tid da store bybranner nesten er utenkelige er historien om huset på Jomfruholmen tankevekkende fordi den bl.a. handler om virkningen bybrannene i trehusbyen Arendal hadde på de menneskene som opplevde dem.

Huset på Jomfruholmen er et meget spesielt hus der det ligger for seg selv på en holme i Galtesund. Huset er et unntak fra alle regler; det får oss til å stille spørsmål. Både lokaliseringen på holmen og materialbruken er besynderlig og krever forklaring. Huset fremstår som et byhus i mur plassert helt i utkanten av trehusbebyggelsen i Kolbjørnsvik. Det er oppført 1865 av kjøpmann og skipsreder Poul Lassen i Kolbjørnsvik. Bakgrunnen er at Poul Lassen hadde en kjøpmannsgård bygd av tre, plassert midt i Kolbjørnsvik, i et tett trehusmiljø. Han bivånet trolig en av de mange bybrannene i Arendal; 16. september 1863 gikk 73 bygninger tapt da det brøt ut brann midt i Arendal sentrum kl. 2 om natten. Lassen så for seg at også Kolbjørnsvik kom til å brenne. Derfor ville han bo utenfor selve tettbebyggelsen; og han ville bo og oppbevare sine mest verdifulle ting i et «brannsikkert» murhus. Han hadde økonomi til å gjennomføre planen. Huset på Jomfruholmen ble oppført av murstein fra Nederland, hjemført på rederens egne skip. Teglstein var god ballast på skip på hjemreise fra

mange europeiske havner. Men god fagkunnskap i murerfaget var det mangel på i Arendal 1865. Lassen engasjerte derfor en hollandsk byggmester, A. Fermerling, som også skal ha oppført en annen bygning i Arendal. Huset på Jomfruholmen er en rederbolig, oppført av en byggherre med selvpålagt murtvang.

**En meget attraktiv lokalitet.** Jomfruholmen fremstår som et meget attraktivt sted, en lokalitet som er nærmest uoppnåelig for kjøpere som ønsker byggetomter. Beliggenheten er unik: En egen holme med strandlinje, med bru og bilvei til fastlandet. Slike eiendommer er, generelt sett, svært utsatt for utbyggere som er mer interessert i tomt og potensiale ved nybygg enn i bevaring av kulturminner. Et gammelt hus som er restaurert og nøysomt modernisert vil aldri tilfredsstille kjøpere som ønsker et nytt hus med fasiliteter som bare kan tilrettelegges i en helt ny bygningskropp. Et verneverdig hus blir en hemske for en byggherre som ønsker maksimalt utbytte av sine investeringer. En slik utvikling så man for seg da områdeplanen ble vedtatt i 2013. Huset på Jomfruholmen har dessverre kommet i en slik posisjon. Det er flere eksempler på slike attraktive tomter i Arendal.

**Hva dagens eier visste eller burde visst.** Enhver huskjøper, enten dette er en privatperson eller et firma, må sette seg inn i hvilke reguleringsbestemmelser som gjelder, eller kan bli gjeldende, før man investerer i en eiendom. Dagens eier ervervet i 2010 et hus som åpenbart ble vurdert som verneverdig. Firmaet som da ervervet Jomfruholmen måtte også forstå at det skulle utarbeides en områdeplan for denne del av Hisøy. Når eieren insisterer på sanering og oppføring av ny bygning fremstår dette som et forsøk på å sette seg ut over de regler som gjelder for huseiere flest i bevaringsområdet. Allerede i 2003 vedtok kommunen en kommunedelplan for sikring og videreutvikling av bevaringsverdig bebyggelse og områdene rundt.

Firmaet Ottersland O.G. Eiendom AS har vært registrert eier av Jomfruholmen, gårdsnr. 306 bruksnr. 44 i Arendal, fra 2. 9.2010. Det er altså ikke, slik man lett kan få inntrykk av, personen Ole Ottersland som eier Jomfruholmen.

**Tilstandsvurderingens betydning.** Da eier første gang søkte om rivingstillatelse for huset på Jomfruholmen i 2013, var ikke bygningen i så dårlig stand at sanering skulle være aktuelt. Han fikk da også avslag både hos Arendal kommune og etter anke også hos fylkesmannen. Nå er tilstanden blitt verre og eieren søker igjen.

Huset kan fremdeles i 2018 settes i stand og bli en funksjonell bolig. *At det blir kostbart å bringe huset opp til den standard eieren ønsker skal ikke ha betydning.* Dette uttalte Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder da saken om Jomfruholmen var til behandling forrige gang (sak 2015/472), og argumentasjonen ble gjentatt i en tilnærmet parallell sak i Lillesand i 2017.

Firmaet Multiconsult har vurdert husets tilstand. Et problem med denne vurderingen er at tilstanden, f.eks. med hensyn til isolasjon, vurderes opp imot dagens byggeforskrifter. Kjelleretasjen i et bygg fra 1865 kan man ikke nødvendigvis forvente å bruke til oppholdsrom.

Huseieren har både forsømt alminnelig vedlikehold og aktivt bidratt til å sette huset på Jomfruholmen i dårlig stand. Huseieren har etterlatt huset med knuste vinduer og åpne dører og latt alle nedbrytende krefter få fritt spillerom gjennom flere år. Murpussen har fått en rekke hull som ikke er tettet etter tekniske undersøkelser. Spekulativt forfall burde ikke bli belønnet med rivingstillatelse.

Som nevnt, eier søkte i 2013 om rivingstillatelse for huset på Jomfruholmen. Kommunen ga avslag, med henvisning til områdeplanen; huseier klaget på dette. Klagen ble behandlet av Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder. Fylkesmannens begrunnelse er av stor prinsipiell betydning. «...regelen snarere enn unntaket er at det knytter seg betydelige kostnader til oppgradering av bygg fra 1700- og 1800-tallet til den standard tiltakshaver ønsker. At det er rimeligere å bygge nytt enn å rehabilitere, kan ikke være noe avgjørende argument. Slik vil det ofte være. **Det er også et poeng at dersom terskelen legges for lavt, vil dette kunne forsterke den utvikling man ser i en del saker, der eier lar bygg stå uten vedlikehold, i påvente av at byggets tilstand blir så dårlig at riving fremstår som eneste alternativ. Kommunen klarer ofte ikke å følge opp disse sakene i tilstrekkelig grad.**» (sak 2015/472)

Fylkesmannen behandlet i 2017 en liknende sak i Lillesand hvor store deler av sentrum er regulert til boligformål kombinert med spesialområde bevaring. Første gang huseier søkte om dispensasjon slik at et hus (S.N.Hansens gt 10A) kunne rives ble søknaden avslått både hos kommunen og hos fylkesmannen. Andre gang huseier søkte ga kommunen dispensasjon, men Fortidsminneforeningen klaget, og fylkesmannen holdt fast på at søknad om dispensasjon skulle avslåes. I sin begrunnelse henviser fylkesmannen til at dispensasjonsadgangen er innstrammet. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Som da saken fra Jomfruholmen ble behandlet i 2015 ble det også lagt vekt på at kostnadene ved en rehabilitering ikke kan være avgjørende, særlig ikke om en byggherre ønsker å oppnå en standard som tilsvarer nybygg.

**Alternativ H.** Huset på Jomfruholmen fremstår i dag med pusset overflate. Huset er stort, men likevel ikke større enn at det kun har en sentralt plassert røykpipe som husets ovner var koplet mot. Dette avspeiles i den store pipen midt på taket. I 1865 var etasjeovner moderne; slike fantes i alle hus, og i nær sagt alle oppholdsrom. Oppvarmingsmetodene er mye endret fra 1865 til i dag, likevel er det i bygningsvernsammenheng viktig at skorsteinen bevares som et element i eksteriøret.

Foreningen vil ta med noen ord om alternativ H siden forslag til reguleringsplan har som intensjon at et hus tilsvarende «alternativ H» skal oppføres. Dette skal «liksom» være en slags kopi av eksisterende bygning på Jomfruholmen. Huset – slik det fremstår i sakspapirene – har en bygningskropp som i volum fremstår omtrent som eksisterende sett fra sjøen. Ferdig oppført vil huset ikke på noen måte se ut som en kopi av eksisterende bygning. De fine detaljene i eksisterende murvegger blir borte, vinduene er feil i antall og størrelse og skorsteinen er helt galt plassert. Som «miljøtilpasset bebyggelse» står alternativ H til stryk.

**Arendal kommunes ansvar.** Å ta vare på kulturminner er en viktig oppgave for enhver kommune. Ansvaret ligger hos politikerne, som må klare å si nei til enkelte utbyggere og private huseiere uansett hvilken posisjon disse måtte ha. Plan og bygningsloven er kommunens viktigste redskap i arbeidet med kulturminnevern. Denne loven gir kommunene mulighet til å regulere områder til *hensynssone kulturmiljø* og sette bestemmelser for disse.

Kommunen vedtok i mai 2013 (PS 13/66) en reguleringsplan, en områdeplan, for hele strekningen fra Gullsmedenga til Gimle på Hisøy. Planen pålegger alle huseiere å ta vare på sine bygninger og stadfester at rivning bare helt unntaksvis kan komme på tale etter søknad. Bakgrunnen er å finne i kommuneplanen for perioden 2007-17, kapittel 15:3 som omhandler *kulturarven*. I kommuneplanen ble det bestemt å følge opp vedtatt kommunedelplan fra 2003 for sikring og videreutvikling av bevaringsverdig bebyggelse og områdene rundt. Dette skulle skje ved å lage reguleringsplaner for utvalgte områder. Med bakgrunn i dette ble planarbeidet

for området på Hisøy varslet igangsatt vinteren 2009. Hensikten med områdeplanen var «å sikre og dels gjenopprette områdets historiske verdi». I planens generelle bestemmelser (pbl § 12-7, pkt 6) slås det fast: «**Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet.**» Bestemmelsene er strenge; det heter videre «*Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.*»

Om Jomfruholmen sies det at «bygningsskroppene skal ha en klar form, uten kvister, takoppbygg, eller uregelmessige tilbygg.» Jomfruholmen fikk under behandling av planen endret arealbruksformål for deler av eiendommen. Det gamle båtbyggerverkstedet var i utkastet til plan næringsområde. Båtbyggerverkstedet på holmens sørligste del ble bruk endret til boligformål, under forutsetning av at bygningene bevares.

Kommunen var klar over at mange beboere i området ville synes bestemmelsene var for strenge. **Kommunen påpeker at reguleringsplanen er utarbeidet nettopp for at kommunen skulle kunne stå imot byggepress og ønske om bekvemmelige endringer hos grunneiere og beboere.** Derfor heter det i planen: *Hele området er et levende bomiljø, og er dermed utsatt for byggepress og endringer. Intensjonen med foreslåtte områdeplan er å sikre kulturminneverdiene i området for kommende generasjoner, både som bærere av kunnskap om historien, og som identitetsbærere for beboere nå og senere. Rådmannen har derfor sett det som nødvendig å utarbeide denne områdereguleringsplanen.*

Eieren av Jomfruholmen ønsket å rive hovedbygningen på øya i 2013. Men bystyret ville ikke akseptere dette. Derfor ble områdeplanen vedtatt uten at det ble lagt til rette for å rive denne svært karakteristiske bygningen.

I 2017 ble dette igjen en sak. Vi vil minne om høringsuttalelsen fra Kolbjørnsvik vel da områdeplanen ble behandlet. Der påpekes at de strenge reglene som skal gjelde i området må forvaltes med rettferdighet. For Kolbjørnsviks befolkning blir det vanskelig å forstå og akseptere krav og pålegg om detaljer som *vinduer med kittfalls i ytre ramme og tak med enkeltkrum, brent, rød teglstein* dersom det tillates store endringer på Jomfruholmen. De går videre ut i fra at Jomfruholmen som helhet blir underlagt de samme strenge restriksjoner og overordnede vernehensyn som områdeplanen gjør gjeldende for alle de andre eiendommene i området og at det stilles som et klart vilkår at eksisterende bygningsmasse bevares utvendig.

Hele områdeplanen kan leses her: <https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/vedtatte-reguleringsplaner/guldsmedenga-kolbjornsvik-gimle.9519.aspx>

Et for huseieren positivt vedtak i bystyret vil gi presedens. Det vil ha store negative konsekvenser for kulturminnevernet i Arendal, kanskje også ut over Arendal kommune. Graden av seriøsitet i den vedtatte områdeplanen - og tilsvarende planer – blir nedjustert. Det blir også klart at om man har ressurser til å engasjere egen konsulent eller bestille tilstandsrapport er det stor sjanse til å vinne fram.

Jomfruholmen er ikke det første eksempelet i Arendal på at attraktive tomter med verneverdige bygninger utsettes for rivepress, og neppe det siste. Når Arendal kommune neste gang står overfor en huseier som ønsker å oppføre et nytt hus på en tomt der det



allerede står et verneverdig hus og henviser til områdeplanens bestemmelser kommer man ikke utenom at det blir vanskelig å finne argumenter. Saken skaper dermed en uheldig presedens.

Fylkeskommunens har ansvar for kulturminnevern på regionalt nivå. Dessverre kommer statlige pålegg om å la kommunene selv ta ansvar i konflikt med kulturminnevernet. Enkelte fylkespolitikere stemmer av prinsipp mot alle innsigelser til kommunale planer. Det kommunale ansvaret er ikke til å komme forbi.

**Vårt forslag:** Det fremlagte forslaget til en særskilt reguleringsplan for Jomfruholmen vedtas ikke. Det eksisterende våningshuset på Jomfruholmen fra 1865 tillates ikke revet. Bygningens eksteriør skal bevares, med alle detaljer, som vinduer og skorstein på taket. Interiør, innvendige vegger og etasjeskiller tillates endret. Båtbyggeriet tillates ombygd til ny funksjon, men heller ikke denne bygningen tillates endret i eksteriøret.

For Fortidsminneforeningen avd. Aust-Agder

Peter Widmer

leder



# KYSTVERKET

Sørøst

Arendal kommune  
Postboks 780 Stoa  
4809 ARENDAL

Deres ref.:  
17/6455-15

Vår ref.:  
2017/2599-9

Arkiv nr.:

Saksbehandler:  
Aase Kristin Eikenæs Marthinsen

Dato:  
07.05.2018

## Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Jomfruholmen - Arendal kommune - Aust-Agder fylke

Vi viser til brev av 15.3.2018 vedrørende offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Jomfruholmen i Arendal kommune.

Formålet med planen er å legge til rette for riving av eksisterende hovedhus og gjenoppføring av ny bolig.

### Kystverket

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning og jobber for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for framkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Havne- og farvannsloven har som formål å legge til rette for god framkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer. Kystverkets regionkontorer skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

### Merknader fra Kystverket Sørøst

Planforslaget legger til rette for å renovere eksisterende privat småbåtanlegg, S1, samt utbedre eksisterende molo nordvest på holmen. Vi minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27 første ledd. Eksempler på tiltak er brygger, fortøyningsinstallasjoner og molo.

Videre legges det til rette for oppgradering av brua til Jomfruholmen. Dersom det skal utføres arbeid på brua som kan få betydning for sikkerheten eller framkommeligheten for sjøverts ferdsel, minner vi om at tiltaket krever tillatelse fra Kystverket, jf. forskrift om tiltak som krever tillatelse fra Kystverket.

#### Region Kystverket Sørøst

---

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett:	www.kystverket.no
				E-post:	post@kystverket.no
For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Kystverket Sørøst registrerer for øvrig at sjøområdet hovedsakelig er avsatt til ferdsel. Imidlertid stiller vi oss noe undrende til at deler av sjøområdet langs land er avsatt til privat friluftsområde.

Med hilsen

Geir Egil Solberg  
senioringeniør

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Eksterne kopimottakere:

Arendal Havnevesen KF

Fiskeridirektoratet

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

Postboks 123

Postboks 185 Sentrum

Postboks 788 Stoa

4891

5804

4809

GRIMSTAD

BERGEN

ARENDAL



Arendal kommune  
Postboks 123  
4891 GRIMSTAD

Deres ref.  
17/6455-15

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
2017/5908

Dato  
07.05.2018

## Høringsuttalelse til forslag til detaljreguleringsplan for Jomfruholmen i Arendal kommune

Vi viser til oversendelse datert 15.3.2018 og 3.4.2018 fra Arendal kommune med vedtak om å legge forslag til detaljreguleringsplan for Jomfruholmen, gnr/bnr 308/44, ut til offentlig ettersyn.

### Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for rivning av eksisterende hovedhus for å gjenoppføre en ny bolig der en forsøker å videreføre eksisterende karaktertrekk.

Jomfruholmen omfattes av *områdeplanen for Guldsmedenga – Kolbjørnsvik – Gimle*, vedtatt 30.05.2013. Store deler av planområdet er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Bro over Sperreviga er regulert til offentlig bro og arealer i sjø er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone-ferdsel. Hele planområdet er gitt hensynssone bevaring kulturmiljø (H570\_8). I planen er det stilt krav til detaljplan, ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50 m<sup>2</sup> BRA.

### Innspill fra Fylkesmannen

Vi viser til Fylkesmannens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 30.9.2011 og 26.6.2017. I sistnevnte la vi blant annet vekt på at vi la til grunn at områdeplanens retningslinjer, bestemmelser og byggegrenser ble videreført.

Fylkesmannen mener det er uheldig at det ikke fremgår av meldingen at planarbeidet skal se på bruksendring av bygg eller at det planlegges tiltak som er i strid med gjeldende områderegulering. Fokuset i både oppstartsvarselet og planforslaget er slik vi oppfatter dem, i hovedsak lagt til planforslagets endringer av eksisterende enebolig. Det er positivt at det er brukt ulike illustrasjonsmåter, men det er uheldig at det ikke er samsvar mellom de ulike illustrasjonene, og at disse ikke viser hva planforslaget faktisk hjemler. For å sikre god medvirkning og vurdering av planforslag, er det viktig at det klart fremgår hva planarbeider skal vurdere og tilrettelegge for, og hva planforslaget faktisk hjemler.

### Strandsonehensyn

Jomfruholmens arkitektur og anlegg og den eksponerte plasseringen i innseilingen til Arendal gjør øya til et landmerke i Arendal. Øyas egenart og visuelle og arkitektoniske kvalitet ligger, slik vi ser det, i at øya har et tydelig hovedbygg, omgitt av et parkanlegg med hageavsatser og

gressflater som går helt ut i sjøkanten. De tidligere næringsbyggene har en lavmælt og enkelt utforming, klart skilt fra hovedbygget i både skala, form og materialuttrykk.

Etter vår vurdering er det særlig viktig å ivareta de visuelle områdekvalitetene på Jomfruholmen, dvs. at området i sin helhet ivaretas og at landskapsbildet ikke endres. I vårt brev av 26.6.2017 understrekte vi at; *«det må settes tydelige og restriktive bestemmelser i forhold til både ny og eksisterende bebyggelse samt brygge- og hageanlegg slik at landskapsinngrep, høyder og materialitet blir sikret i plan».*

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen) ble fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011. I retningslinjene deles landet inn i tre hovedområder. Alle kystkommunene i Aust- og Vest-Agder omfattes av hovedområde to: *«Andre områder der presset på arealene er stort».* For aktuelle område gjelder følgende retningslinjer:

- Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt
- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør dersom dette er mulig skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veier og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.
- Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes å være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

Vi mener planforslaget ikke ivaretar stedets karakter og at landskapsbildet vil endres negativt. Vi ser det som uheldig at det ikke er sikret offentlige arealer og vi vurderer at planforslaget ikke er i tråd med ovennevnte retningslinjer. Våre merknader er særlig knyttet til omfang og utforming av småbåthavn, utomhusanlegget samt ny enebolig.

### Områdereguleringen

Planforslaget er ikke i tråd med områdeplanens retningslinjer og viderefører heller ikke områdeplanens bestemmelser, byggegrenser eller arealformål. Vi viser til områdeplanens generelle bestemmelser, pkt. 3 – 3.9, hvor det er gitt konkrete og restriktive krav til både ny og eksisterende bebyggelse, terreng og uteareal. I bestemmelse pkt. 3.8 fremgår det følgende:

#### **3.8 Nybygg og tilbygg**

*Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.*

*Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.*

*Mindre bygninger skal gis en utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med omkringliggende bebyggelse.*

*Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner. Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart. Store glassflater er ikke tillatt.*

Videre viser vi til bestemmelse pkt. 5.3 for hensynssone Jomfruholmen hvor det står følgende; «Bygningskroppene skal ha en klar form, uten kvister, takoppbygg, eller uregelmessige tilbygg. Næringsbyggene sør på holmen tillates bruksendret til boligformål, under forutsetning at bygningene bevares ihht disse bestemmelsene».

#### Utnyttelse og allment tilgjengelige områder

Ved den første oppstarten av planarbeid, i brev av 30.9.2011 uttalte vi følgende; «Det er en forutsetning for at Fylkesmannen ikke skal fremme innsigelse til planen at det ikke legges til rette for en vesentlig økning av bebyggelse på øya, at det tas tilbørlig hensyn til landskapet og den eksponerte plasseringen i Galtiesund, og at de nye strandsoneretningslinjene legges til grunn».

Selv om området har vært privatisert for allmennheten «i all tid», vil det være naturlig å vurdere området på nytt når området skal reguleres med formål om å legge til rette for bruksendring og nye boenheter, jf. SPR for strandsonen.

Vi kan ikke se at det fremgår av plandokumentene hva som er økningen av utnyttelsen på øya. I matrikkelen fremgår det at eiendommen er bebygd med en enebolig med bruksareal 283 m<sup>2</sup> og to garasjeutbus hvor begge har et bruksareal på 70 m<sup>2</sup>. Når vi måler på kart kommer vi til at eksisterende bebygd areal er ca. 365 m<sup>2</sup> ekskl. parkerings- og snuareal. Innenfor BF1 tillates det en utnyttelse på BYA =600 m<sup>2</sup> og i N1 er utnyttelsen BYA= 60 m<sup>2</sup>.

Hvis våre anslag er riktig, hjemler planforslaget en vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse og er ikke i tråd med våre signaler gitt i brev av 30.9.2011. Det bemerkes at en utnyttelse på 600 m<sup>2</sup> bebygd areal er svært omfattende for to boenheter i strandsonen. **Vi forutsetter at kommunen følger de statlige retningslinjene for strandsonen og at utnyttelsen reduseres vesentlig.** Videre mener vi det bør settes maks krav til parkering, jf. planbeskrivelsens angivelser.

#### Ny bolig

Områdeplanen åpner for at næringsbyggene kan bruksendres til boligformål, imidlertid åpnes det ikke for endring av byggene eller tilbygg som gitt i fremlagte planforslag. Planforslaget angir mulighet for etablering av ny enebolig innenfor bestemmelsesområde sone II. Byggegrense for nytt tilbygg er trukket helt frem til sjøkanten, og bestemmelsene åpner opp for både endring av mønehøyde og takform på eksisterende bygg. Det bemerkes videre at det ikke er gitt bestemmelser som angir arkitektoniske krav (materialvalg, dimensjoner, vindusform mv.) eller bestemmelser som hindrer takopplett, kvister mv.

Fra å ha et klart hovedbygg på øya, vil dette ved en realisering av planforslaget, endres til to store bygg, to eneboliger. Dette mener vi ikke bare vil endre bruken av område, dette vil endre totalinntrykket og landskapsbildet vesentlig. Etter vår vurdering vil en bruksendring av

næringsbygget innenfor sone II være uheldig med tanke på byggets eksponering. Hvis det skal tillates flere boenheter innenfor Jomfruholmen, mener vi dette bør lokaliseres i sone I.

**Fylkesmannen gir faglig råd om at de generelle bestemmelsene videreføres i planforslaget for Jomfruholmen. Videre gir vi faglig råd om at byggegrenser trekkes bort fra sjø, at utnyttelsen for området reduseres og at det ikke tillates boenheter innenfor sone II.**

#### Utomhus – grøntanlegget

Vi viser til fellesbestemmelse pkt. 2.01. Bestemmelsen åpner opp for at det utenfor byggegrensene tillates oppført uteplasser på terreng, levegger/gjerder opp til 2,7 meter høyde, steinmurer inntil 1,5 m høyde. Etter vår vurdering vil en slik bestemmelse både være i strid med hensynssonens bestemmelse pkt. 6.01 og *statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Etter vår vurdering bør bestemmelsen endres, til at slike tiltak skal skje innenfor byggegrensene. Arealene nord og øst for eksisterende bolig er særlig eksponert mot Galtesund, og bør bevares som grønne, ubebygde arealer.

**Fylkesmannen gir faglig råd om at hageanlegg og «grønne» områder utenfor byggegrense settes av til «grønnstruktur – park» og videre at fellesbestemmelse pkt. 2.01 endres jf. over.**

#### Småbåthavn

Selv om områdeplanen åpner for en utvidelse av småbåtanlegg innenfor formålsgrensen til bruk og vern av sjø og vassdrag, fremgår det av områdereguleringens bestemmelser at områdets særpregede miljø videreføres og det er satt konkrete krav til brygger/sjøfront.

Store deler av øya har i dag kaikant og bryggeanlegg, men disse har en enkel utforming uten nyere installasjoner som utriggere. Etter vår vurdering vil et småbåtanlegg som forelagt, med mulighet for omfattende bruk av utriggere, være uheldig sett utfra landskapshensyn. Etter vår vurdering bør småbåthavn reduseres i område mot Galtesund, både øst og sør for bestemmelsesområde II. Videre bør det angis maks antall for båter.

Vi gjør oppmerksom på at foreslåtte arealformål for S1, hjemler utfylling i sjø. Fylkesmannen går ut ifra at det er brukt feil arealformål i sjø for småbåtanlegg (S1), og ber om at arealformål endres til hovedformål bruk og vern av sjø og vassdrag – småbåtanlegg.

#### Forurensing

Sjekklisten vedlagt oppstartsmeldingen angir at det ikke er fare for forurenset grunn og/eller sedimenter i området. Imidlertid kommer det frem i planbeskrivelsen at det har vært båtbyggeri/-verksted på eiendommen frem til 1998, bl.a. i området hvor det planlegges ny bolig og småbåthavn. En slik drift (båtverksted/-byggeri/-slipp) kan som kjent ha hatt forurenset aktivitet og grunnen/sedimenter kan være forurenset. Vi viser til: <http://www.miljodirektoratet.no/Documents/publikasjoner/M813/M813.pdf>

Vi kan ikke se det er vedlagt dokumenter som gjør rede for eller omtaler forurensing i masser og sedimenter. I mail av 13.4.2018 har vi bedt kommunen om tilbakemelding i forhold til ovennevnte. Denne er pdd. ikke besvart.

Det er en mangel ved planen at forurensing hverken er omtalt eller vurdert. Som et minimum er det vår vurdering at det må gis en hensynssone - fare for forurensning i grunn og sedimenter i de aktuelle områdene, samt knyttes bestemmelser/rekkefølgekrav til disse områdene.

#### Plantekniske råd

I henhold til pbl. § 1-8 tredje ledd, gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8 annet ledd, så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen vil også gjelde for byggeområder avsatt i planer, dersom det ikke er fastsatt byggegrense i planen, jf. bl.a. brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 8.3.2017. Ovennevnte innebærer at det i det enkelte tilfelle må tas stilling til hvorvidt det er angitt en byggegrense i aktuelle plan. Det er lagt til grunn at slik byggegrense må være fastsatt på en klar og entydig måte, og at dette må avgjøres ved en tolkning av hver enkelt plan.

Fylkesmannen kan ikke se det er gjort vurderinger eller fastsatt byggegrenser for alle byggeformål og vi ber kommunen vurdere dette bl.a. i forhold til kjøreveg K1 og K2

Med hilsen

Bjørn Loland (e.f)  
rådgiver

Sigrid Lofthus Drange  
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.  
Saksbehandler: Sigrid Lofthus Drange, tlf. 37 01 78 66

Kopi til:

Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Aust-Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Statens vegvesen, Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808	ARENDAL