

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, vindusinnndeling, 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 «bygningkroppene 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