

NOTAT

Vurdering av bevaringsverdi Detaljregulering for boliger gnr 13 bnr 1641 mfl. – Aabergsgate – Spinnerigaten – Eigersund kommune.

Innledning

Bakgrunnen for dette notatet er at planforslaget som ble lagt ut til offentlig høring manglet en gjennomgang av Kulturseksjonens uttale og vurdering til planoppstart. Uttalen er mottatt, men er ikke blitt registrert inn på saken i sin tid og dermed har en dessverre glippet denne i planbeskrivelsen. Kommunen har også i sin saksbehandling glippet å kommentere uttalen. Dette beklages sterkt. I det følgende kommer derfor en vurdering av bevaringsverdi av bebyggelsen i planområdet.

Bakgrunn for reguleringen

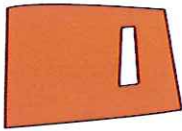
Bakgrunnen for detaljreguleringen er å endre byggeformålet på eiendommen Bøckmannsgate 24 - gnr 13 bnr 1641 (tidligere Evangeliehuset) fra allmenntilgjengelig formål til boligformål. Huseierne har bygget et nytt forsamlingslokale et annet sted, og ønsker å finansiere deler av nyetableringen med salg av gnr 13 bnr 1641. For gjennomføring av salg må eiendommen reguleres til boligformål. I oppstartsmøte med Eigersund kommune, ble det stilt krav til at hele kvartalet Bøckmannsgate - Aabergsgate – Spinnerigaten skulle inngå i planområdet. Begrunnet med hensyn til avkjørsler, endring i flomkrav og krav til uteoppholdsareal. Det var her ønskelig med fellesløsninger for hele kvartalet.

Grunneiere av Spinnerigaten 6 (13/1680), Folkets hus, forespurte i 2012 om en politisk avklaring på hvilke bygninger innenfor planområdet som ble ansett som bevaringsverdige. Det ble fattet et politisk vedtak i Hovedutvalget som konkluderte med at Bøckmannsgate 22 (13/1639) skulle bli stående begrunnet med gateløpet i Bøckmannsgate. Øvrige hus i planområdet ble det åpnet for at kunne rives. Det var imidlertid et ønske om at bygningene ble fotodokumentert, samt at portalen på Folkets hus ble bevart.

Fylkeskommunens anbefaling til oppstart av planarbeid

Bøckmannsgate 24 (13/1641): Tidligere forsamlingslokale som er sterkt ombygd. Vurderes ikke å ha høy verneverdi. Fylkeskommunen anbefaler følgende: Bebyggelsen rives og erstattes av nybygg. Ved utforming av nybygg må hjøret Bøckmannsgate/Spinnerigaten ha spesielt fokus. Krav om oppmåling og fotodokumentasjon av eksisterende bygg før rivning.

Bøckmannsgate 22 (13/1639): Våningshus i jugendstillignende utforming. Bygningen er verneverdig. Fylkeskommunen anbefaler følgende: Bebyggelsen reguleres med hensynssone bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser.



Aabergsgate 3 (13/1691): Våningshus med inntakt uthus, tilnærmet identisk med våningshus i Bøckmannsgate 22. Bebyggelsen har høy verneverdi. Fylkeskommunen anbefaler følgende: Bebyggelsen reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø med tilhørende bestemmelser.

Spinnerigaten 6 (13/1680): Bygningen er tidligere Folkets hus og har høy lokalhistorisk verdi og symbolverdi. Bygningen er endret både utvendig og innvendig, men det er muligheter for rehabilitering til opprinnelig situasjon. Sterkt utskåret dørportal må bevares, ev. flyttes til dagens Arbeidernes hus. Fylkeskommunen anbefaler følgende: Bebyggelsen må vurderes regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Gjeldende planstatus

I kommuneplanen for Egersund sentrum er området regulert til sentrumsformål og flomfare. Planområdet omfattes ikke av reguleringsplanen for Egersund sentrum (Bevaringsplanen) fra 2009.

Reguleringsplanen for Bøckmannsbakken (2-14) fra 1996 regulerte omsøkte kvartal til kombinert formål (boliger/forretning/kontor) og allmennyttig formål. Omsøkte planområde er ikke angitt med noe form for vern. I 2009 ble det gjennomført en reguleringsendring av denne planen med hensikt å tilrettelegge for et boligprosjekt i Møllegaten 11. Bøckmannsgate 24 er i denne planen regulert til allmennyttig formål men de øvrige eiendommer er regulert til kombinert bolig/forretning/kontor, unntatt Bøckmannsgate 14 (*Sanitetsforeningen*) som i tillegg er regulert som kulturell bevaring. Øvrig bebyggelse er ikke gitt noe form for vern gjennom reguleringsplanene fra 1996 og 2009.

Ingen av tidligere vedtatte planer i området (1996 og 2009) angir verneverdi for noen av eiendommene innenfor omsøkte planområde. Dette var heller ingen tema da reguleringsplanen for Møllegaten 11 ble utarbeidet av vårt firma i 2009.

Planforslaget viser

Hensynet til vern/bevaring er vurdert og tatt stilling til i gjeldende reguleringsplaner for området. Planforslaget baserer på gjeldende planer.

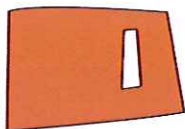
Bøckmannsgate 22 er foreslått bevart i planforslaget. Begrunnes med at Bøckmannsgaten er en viktig sentrumsgate i Egersund, med en samlende gatefasade langs gatestrøket. Bebyggelsen i nr. 22 fungerer som forsterkende på dette gateløpet. Eksisterende bebyggelse inngår dermed i planen og i bestemmelsene stilles det krav til at ved endring av eksisterende bygning og fasade skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som nytter seg til bygningens ytre blir ivaretatt.

De øvrige eksisterende bygningene i planområdet forutsettes fjernet.

Forslag til endringer i planforslaget

Bøckmannsgate 24: Eksisterende bebyggelse rives og erstattes av nybygg. Tillegg i bestemmelsene som sikrer oppmåling og fotodokumentasjon av bygningen før rivning. Siden dette forholdet også gjelder for bebyggelsen i Aabergsgate 3 og Spinnerigaten 6, er bestemmelsen oppført som rekkefølgekrav § 7, 4. kulepunkt: «Før rivning av eksisterende bebyggelse i BB1 og BB2, skal bebyggelsen måles opp og registreres ved foto.»

K:\Prosjekt\2361 Evangeliehuset - Eger Bygg\00_Regplan\03_1 offentlig ettersyn\Notat_vurdering av bevaringsverdi.docx



Bøckmannsgate 22: Eksisterende bebyggelse på eiendommen gis vern gjennom hensynssone bevaring kulturmiljø med tilhørende bestemmelse: «Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart. Alle byggearbeider som berører bygningens utseende, herunder tak, skal byggemeldes. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming, men skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Tilsvarende gjelder nybygg». Bestemmelsen knyttet til hensynssonen erstatter tidligere bestemmelsens § 4.2, 3. ledd.

Aabergsgate 3: På grunnlag av vedtatt plan fra 2009 er bebyggelsen i Aabergsgate 3 allerede omsøkt revet, og rivningstillatelse er gitt. Med bakgrunn i dette opprettholdes opprinnelig planforslag hvor bebyggelsen forutsettes revet. Se også under Bøckmannsgate 24 vedr. rekkefølgekrav for Aabergsgate 3 (BB2).

Spinnerigaten 6: Bebyggelsen er i de senere år ombygget både utvendig og innvendig, og det er lite som vitner om opprinnelig utseende, med unntak av dørportal over inngangsparti. Denne foreslås bevart og flyttes til dagens Arbeidernes hus. Dørportalen sikres i ny rekkefølgebestemmelse § 7, 5. kulepunkt: «Før bebyggelsen på eiendom 13/1680 kan rives, skal utskåret dørportal bevares og ev. flyttes til dagens Arbeidernes hus». Se også under Bøckmannsgate 24 vedr. rekkefølgekrav for Spinnerigaten 6 (BB2).

Oppsummering

I hovedtrekk opprettholdes høringsforslaget med hensyn på bevaring og vern innenfor planområdet. Planforslaget justeres imidlertid på enkelte punkter; i plankartet legges inn hensynssone «bevaring av kulturmiljø» for Bøckmannsgate 22. I bestemmelsene tilføres rekkefølgekrav knyttet til oppmåling og registrering ved foto av bebyggelsen før rivning, samt bestemmelse knyttet til bevaringssonen.

Egersund, 05.01.14

Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Sivilarkitekter

Ragnhild K. Tamburstuen

Ragnhild Kaggestad Tamburstuen
reguleringsarkitekt