



KOMMUNEDELPLAN

for sikring og videreutvikling av
bevaringsverdig bebyggelse
og områdene rundt

mars 2002
Arendal Kommune
POBL

(Blå tekst viser rettelser etter bystyrets vedtak i møte 27.03.03)

Innhold:

	side
1. Bakgrunn og hovedmål	
- Bakgrunn.....	2
- Hovedmål.....	2
- Organisering av planarbeidet.....	2
2. Generelle utfordringer for kommunens bevaringsverdige bebyggelse.....	3
3. Mulige strategier	
- Forståelse fremfor pekefinger.....	5
- Juridisk forvaltning.....	5
4. Områdene	
- Hvorfor områder?.....	6
- Bakgrunn for valget og avgrensningen av områdene.....	6
5. Beskrivelse av 66 bevaringsverdige områder	
- Forklaring på symboler på kartutsnittet i beskrivelsene.....	7
- Moland – område 1-25.....	8
- Tromøya – område 26-38.....	34
- Sentrum og sentrumsnære områder – område 39-51.....	48
- Hisøy – område 52-58.....	62
- Øyestad – område 59-66.....	70
- Kildemateriale.....	79
6. Generelle retningslinjer for saksbehandling og regulering av bevaringsverdig bebyggelse	
6.0. Siktemål.....	80
6.1. Virkeområde (Generelt).....	80
6.2. Reguleringsplaner, byggesaksbehandling, søknadsmateriale.....	80
6.3. Bevaringsverdig bebyggelse.....	81
6.4. Tilbygg og påbygg til bevaringsverdig bebyggelse.....	82
6.5. Ny bebyggelse i bevaringsområder.....	83
6.6. Annen bebyggelse i bevaringsområder.....	83
6.7. Offentlige og private uteområder.....	83
7. Prioriterte tiltak / handlingsplan	
7.1. Punktregulering av alle bevaringsverdige bygninger, med detaljbestemmelser.....	86
7.2. Oppheving og erstatning av dårlige bevaringsplaner.....	88
7.3. Veileder.....	90
7.4. Veiledningstjeneste.....	90
7.5. Kompetanseheving.....	91
7.6. Intern saksbehandling.....	91
7.7. Behov for utarbeiding av detaljerte reguleringsplaner – prioritering.....	92
7.8. Internettsted for bevarings spørsmål.....	96
7.9. Bevaringspris.....	96
Ordforklaring.....	97

1. Bakgrunn og hovedmål

BAKGRUNN

I Arendal er det registrert 4943 bygninger som er oppført før år 1900. De fleste av disse er vakre trehus, med fine detaljer utformet i kvalitetsmaterialer av kyndige håndverkere med sans for tradisjoner og god byggeskikk. Bygningene utgjør en svært viktig del av Arendals identitet og kulturhistorie.

Steder som Tyholmen, Kolbjørnsvik, Rævesand, Sandvigen, Merdø, Vrengen og Bota, er for de fleste av oss forbundet med vakker trehusbebyggelse. Arendal har imidlertid mange flere slike områder som ikke er like kjente for alle, men hvor det finnes rekke særegne og vakre bygningsmiljøer. Disse inneholder til sammen boliger for ca. en fjerdedel av kommunens husstander.

Det er avgjørende for Arendals identitet at disse bygningenes og bygningsmiljøenes kvaliteter i størst mulig grad opprettholdes. I vår moderne tid er det utviklet mange nye byggematerialer og byggemåter som kan være en direkte trussel for de gamle bygningenes særpreg og byggeskikk. Også vår arealkrevende livsstil er en utfordring for den gamle bebyggelsen. Ofte er husene for små og må utvides. Mange vil også ha bil frem til huset sitt.

For å oppnå levende bomiljø, har Arendal bystyre har et sterkt ønske om mest mulig helårsbosetting i kommunens bevaringsverdige bebyggelse. Å tilpasse de bevaringsverdige bygningene til dagens krav om boligstandard, uten å forringe områdenes identitet og historiske uttrykk, er imidlertid en stor utfordring både for huseier og kommune.

Å forvalte en slik kulturarv riktig, fordrer derfor bevisste huseiere med sans for de gamle husenes spesielle behov, og med vilje til å gjennomføre nye byggetiltak i tråd med tradisjonell byggeskikk. Det fordrer også tilgang på informasjon, veiledning, riktige materialer og gode fagfolk for huseiere.

Å forvalte en slik kulturarv riktig krever også en bevisst kommunal politikk som tar disse utfordringene på alvor. Derfor må kommunen ha klare retningslinjer, gode

arealplaner og konkrete planbestemmelser, for å kunne styre utviklingen i ønsket retning.

Kommuneplan for Arendal, vedtatt høsten 1999, anbefalte utarbeidelse av en egen kommunedelplan for bevaring. Høsten 2000 oppnevnte bystyret en egen styringsgruppe med mandat å utarbeide kommunedelplanen.

HOVEDMÅL

Hovedformålet med denne kommunedelplanen er å legge grunnlaget for en politikk som kan bidra til å videreutvikle og bevare Arendals gamle trehusbebyggelse og særpregede bygningsmiljø, på en best mulig måte.

Det er også et mål å bidra til å gjenopprette bevaringsområders kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier

ORGANISERING AV PLANARBEIDET

Styringsgruppe:

- Marianne Sigurdson Lyngvi, bystyre-representant, leder
- Unni Holthe Svensen, bystyre-representant, medlem
- Nils Løge, bystyrerepresentant, medlem
- Laila Tjønnvåg, bystyrerepresentant, varamedlem
- Tone Midttun, varaordfører, varamedlem
- Erik Fløystad, bystyrerepresentant, varamedlem

Referansegruppe:

- Thomas Hirsch, Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturseksjonen
- Øyvind Rosenvinge, Fortidsminneforeningen, Aust-Agder Avdeling
- Sølvi Kristensen, enhet for Kultur og fritid

Prosjektgruppe:

- Nora M. Lillegård, POBL
- Ragnar Myhren, POBL
- Ole I. Bording, POBL
- Geir Skjæveland, POBL

2. Generelle utfordringer for å sikre kommunens bevaringsverdige bebyggelse

Tyholmenvedtaket om å bevare kommunens 4 gamle bygninger på Nedre Tyholmen i 1973, gjorde Arendal kjent som en foregangskommune for bygningsbevaring i Norge. På de snart 30 år som har gått, har interessen for å ta vare på gamle bygningsmiljøer økt betraktelig i befolkningen. Hovedutfordringen i år 2002, er kanskje like mye å opplyse om hvordan man bevarer riktig, som hvorfor man bør bevare.

3 år etter Tyholmenvedtaket, i 1976 fikk Arendal vedtatt sin første reguleringsplan med bevaringsformål – også denne for Tyholmen. Det var en av landets aller første bevaringsplaner. Så fulgte flere. I år 2002 er 1006 bygninger regulert til "spesialområde for bevaring", i 27 regulerings- og bebyggelsesplaner. Rundt 1000 huseiere har altså hatt erfaring med å være "bevaringsverdige", noen i hele 26 år. Den sterke faglige utviklingen som har skjedd når det gjelder utarbeiding av bevaringsplaner, gjør at det kan være ønskelig å vurdere å fornye noen av disse gamle planene.

Som nevnt i kap.1, står de bevaringsverdige områdene under økende press vedrørende tilpasning til vår moderne livstil og økonomi. Hyppige og store byggetiltak på enkeltbygninger endrer gradvis stedets visuelle karakter. Slike endringer har alltid forekommet, men våre dagers teknologi og masseproduksjon av byggevarer, resulterer oftere i løsninger som ikke er i tråd med den tradisjonelle byggeskikk. Det er viktig å være bevisst disse endringsprosessene, slik at vi kan styre unna uønskede løsninger. Nedenfor omtales noen av de viktigste utfordringene.

Tradisjonelt har det kontinuerlig vært utført oppussinger, utbedringer, utvidelser og nybygg i det vi omtaler som bevaringsområder. Oppgradering til dagens standard trenger heller ikke i dag å komme alvorlig i konflikt med det å bevare bygningene som kulturminner. Bygninger som fungerer godt, blir tatt best vare på. Det er et mål å ha godt isolerte og teknisk velfungerende boliger og næringsbygninger. Men dagens enorme tilbud av nye bygningsmaterialer og metoder, gjør det vanskeligere å treffe de

riktige valg enn før. Mangel på kunnskap kan lett ødelegge gamle bygninger teknisk og estetisk. God veiledning er derfor viktig.

Fortetting, med innplassering av nye bygninger i gamle miljøer, er en naturlig del av utviklingen, men bør ikke skje tilfeldig, slik som tilfellet ofte er i dag. Forhold som utsikt, bilatkomst og tap av areal til lek og opphold blir ofte ikke vurdert nøye nok i bevaringsområdene. Ved utarbeiding av reguleringsplaner for bevaringsområder, er det naturlig å arbeide bevisst for å finne muligheter for nye boligtomter.

Ved etablering av nye boligheter i form av tilbygg og påbygg, oppstår ofte utfordringer knyttet til takvinduer, kvister og takterrasser, når loftsleiligheter innredes. Dette gjelder både med hensyn til estetikk, trafikk og brannvern.

Gamle bygningsmiljøer er fra før bilens tid. Veier og framkommelighet er ofte deretter. Det er viktig å finne ut hvordan bilkjøring og parkering kan skje mest mulig optimalt, ut fra bygningsstruktur og terreng. Hvis bilen skal inn der det før bare var gangtrafikk, kan forhold omkring tomtegrenser, klausuler og rettigheter skape problemer. Helst bør det gjennomføres omfattende reguleringsarbeid for å ordne opp. Da kan det samtidig være ønskelig også å revurdere juridiske forhold i forbindelse brygger, gangpassasjer, osv. Reguleringsplaner gir juridisk hjemmel for påfølgende omfordeling av grunn og oppheving av rettigheter.



Ny bruk av gammel "møkkakjeller"- Natvig

Bygningsmiljøer består av mer enn hovedbygninger. Gamle buer og låver er blitt revet i stort omfang de siste år. Oppheving av bebyggelsesstrukturens

variasjon, med et system av store og små bygninger, gjør synsinntrykket fattigere. Hvordan vår tids uthus; garasjene, skal se ut og plasseres, er i så måte en utfordring. Likedan kan bevaring av gamle, og utforming av nye sjøboder og brygger ha vanskelig for å lykkes uten styringsredskaper. Her er presset stort, og helhetstankegang viktig.

Langt på vei bærer den gamle bebyggelsen i kommunen preg av å være en del av "det hvite Sørlandet". De ulike stilepokene har hatt sine spesielle fargeholdninger (lyse eller mørke farger, klare eller grumsete, kraftige eller duse, osv). Tidligere har Sørlandet vært mye mer fargerikt enn nå. Enkelte kommuner har forsøkt å styre fargevalget i reguleringsbestemmelser, og diskusjoner har gått hett. Det finnes ingen oppskrift på hva som er "riktige farger" på hus. Blant annet avhenger det av om man vurderer spørsmålet estetisk eller stilhistorisk. Sannsynligvis vil det være klokt å ikke innføre rigide bestemmelser om fargevalg på hus i kommunen. Å male om er dessuten den enkleste og billigste måten å endre utseendet på, hvis man angrer tidligere valg.

Bevaringsområder består av mer enn hus. Det finnes også veier, torg og plasser. Hvordan gjerder, hagemurer, utvendige trapper, vegetasjon osv. ser ut, har betydning for om vi oppfatter områdene som trivelige og funksjonelle. Det samme gjelder for kommunens landbruksområder. Her er målestokken større, og historiske forandringer av driftsformene endrer også landskapet. Nå, i år 2002, preges det før så åpne beitelandskapet av tilgroing. Tidligere åkre og jorder gror også til eller beplantes med skog. Dette er forhold som det kan være naturlig å vurdere i forbindelse med bevarende reguleringsplaner.

Det finnes både eldre og nyere tekniske anlegg plassert rundt i landskapet. Spor etter gamle gruver, industri, fiskeri og annen næringsvirksomhet står og forfaller. Det kan være gruvesjakter, ishusmurer, rester etter slipper og store

bryggeanlegg. Dessuten finnes krigsminner, fortøyningspåler, ballastplasser osv. Ofte kan det være store anlegg som ved forfall både kan være farlige og oppfattes som skjemmende.

Mange slags nye gjenstander plasseres rundt omkring i bevaringsområdene, mer eller mindre tilfeldig. Det kan være luftledninger til strøm og telefon, tiltakende mengder TV-, radio- og telekommunikasjonsmaster, transformatorstasjoner og pumpehus, renovasjonsdunker og postkassestativ osv. Hvor mye av gamle, utdaterte tekniske anlegg skal bevares? Hva skal tillates av nye og hvilke estetiske krav skal stilles til disse? Dette er viktige forhold som må vurderes i regulerings- og byggesakssammenheng i bevaringsområdene.



3 leiligheter - 3 parabolantennener

Reguleringsplaner med formål bevaring, vil naturlig nok by på visse restriksjoner for eiere av bevaringsverdige hus. På den annen side vil slike planer sikre at bygningsmiljøet i området /nabolaget blir estetisk rikt og harmonisk, og dermed til gagn for alle som bor i området. Dette kan gi områdene økt verdi både kulturhistorisk og økonomisk.

Mange utfordringer finnes i de ulike bevaringsområdene. Gode reguleringsplankart og bestemmelser kan være med på å løse problemer. Hovedutfordringen er å få bevaring og utvikling til å samvirke. Det er naturligvis ikke museumsområder man ønsker, men gode og levedyktige bo- og næringsområder.

3. Strategi for bevaring og videreutvikling

FORSTÅELSE FREMFOR PEKEFINGER

Prinsippet om forståelse fremfor pekefinger, er valgt fordi styringsgruppen er overbevist om at den beste bevaring og videreutvikling skjer når huseier/beboer selv er opptatt av å bevare både historiske verdier og det arkitektoniske særpreget på sitt eget hus og området rundt det.



*Et vakkert bevart hus fra Lerestvedt i Øyestad
Takrennen er i tre!*

En viktig del av bevaringstrategien er derfor basert på opplysende, forklarende og stimulerende tiltak i forhold til huseiere, utførende, prosjekterende, leverandører og ikke minst offentlige myndigheter selv.

Styringsgruppen har vært opptatt av å etablere en tett innbyggerdialog i hele planprosessen og har avholdt en rekke møter med lokale velforeninger og historielag for å informere om arbeidet og for å få synspunkter på hva som bør prioriteres i planarbeidet.

En forutsetning for å lykkes med denne dialogen i det videre arbeidet er at Arendal kommune definerer en konkret

bevaringspolitikk. Denne foreslås konkretisert gjennom egne retningslinjer som angir hvordan kommunens bevaringsverdige bebyggelse bør ivaretas eksteriørmessig.

Med utgangspunkt i den vedtatte bevaringspolitikken foreslås det en rekke

tiltak, som å utarbeide en lokal bygningsveileder, etablere veiledningstjeneste, nettsted, bevaringspris, m.m..

I planprosessen har styringsgruppen lagt vekt på å ha et bredt samarbeide internt og eksternt. Involverte har vært lokale plan-, bygnings- og kulturmyndigheter, fylkeskommunens kulturvernmyndighet, Aust-Agder fortidsminneforening, Miljøverndepartementet, Riksantikvaren, mfl..

JURIDISK FORVALTNING

Den juridiske forvaltningen er basert på følgende 3 elementer:

- Utarbeidelse av en tematisk kommunedelplan med utpeking av de viktigste geografiske bevaringsområdene med tilhørende retningslinjer (bør) for utarbeiding av detaljerte reguleringsplaner og saksbehandling.
- Punktregulering av alle bevaringsverdige hus i de geografiske områdene med tilhørende reguleringsbestemmelser (skal)
- Bruke kommuneplanens plankrav i saksbehandlingen for å sikre at nybygg og nye tiltak i de geografiske områdene oppføres i tråd med retningslinjene (bør vil da virke som skal)

4. Områdene

HVORFOR OMRÅDER?

Bevaringsverdig bebyggelse ligger i både tett- og spredtbygde strøk i kommunen. I sitt arbeid har styringsgruppen skilt ut områdene der den bevaringsverdige bebyggelsen danner sammenhengende miljøer. En har dermed kommet fram til den valgte områdeinndelingen i denne kommunedelplanen. Den viser hvor mesteparten av den gamle bebyggelsen ligger.

For å sikre bevaringsverdig bebyggelse, er det viktig å se bebyggelsen i en helhet. Det er ikke bare hver enkelt bygning som skal sikres. De gamle stedene skal heller ikke miste sin identitet, og det gamle kulturlandskapet bør ikke gro igjen. De utvalgte områdene har vokst fram over tid og har forskjellig karakter. Typiske trekk bør være retningsgivende for nye tiltak, slik at områdene får beholde sin egenart. Hvert enkelt område har sin egenverdi på samme måte som den enkelte bevaringsverdige bygning. En finner derfor ikke grunn til å si at noen av områdene er "verd" mer enn andre.

I kapittel 7.7 har styringsgruppen prioritert områdene etter en vurdering av reguleringsbehovet. Områder som ikke er utsatt for uheldig utvikling, er ikke prioritert med hensyn til regulering.

I hvert område er det en historisk kontinuitet som gjør det mulig for oss å forstå hvordan de naturgitte forholdene har gitt grunnlag for bosetting akkurat der. Det er viktig å bevare stedsærpreg og identitet, med flest mulige spor fra tidligere menneskelig aktivitet.

BAKGRUNN FOR VALG OG AVGRENSNING AV OMRÅDENE

For å finne fram til disse bevaringsverdige områdene, har det først og fremst vært

gjort et grundig feltarbeid. Det har også vært nødvendig å samle historiske opplysninger om stedene, og å undersøke hvilke objekter innenfor hvert enkelt område som er bevaringsverdige.

Dette ble gjort ved hjelp av det såkalte SEFRAK- registeret, som er resultatet av en registrering satt i gang på 1970- tallet. SEFRAK står for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, som sorterte under Riksantikvaren. Så å si alle hus bygd mellom 1537 og 1900 er registrert. Tilhørende kartmateriale er brukt som arbeidsredskap under feltarbeidet, og registeret er supplert. På denne måten har vi fått en komplett oversikt over all bevaringsverdig bebyggelse i kommunen.

Avgrensningen er vurdert i hvert enkelt tilfelle ved hjelp av kart og feltarbeid. Områdene består av store eller små husklynger hvor bygningene har en innbyrdes tilhørighet og et felles stedsnavn. Bygningene i landbruksområdene har bare i noen få tilfeller en innbyrdes tilhørighet som gjør det naturlig å definere husgruppen som et bevaringsområde. (Fløystad, Ottersland, Skjævestad, Lofstad, Gjerstad, m. fl.)

Innenfor de 66 områdene er det 3435 SEFRAK- registrerte objekter, og i tillegg 215 bevaringsverdige bygninger som ikke er SEFRAK- registrerte. Det totale antall i kommunen er, som tidligere nevnt 4943. Av disse objektene er allerede 1006 regulert til formålet spesialområde for bevaring. Områdenes areal er til sammen 10,4 km², mens kommunens bruttoareal er 272 km².

Utenfor de valgte områdene, finner vi de resterende 1508 SEFRAK- registrerte bygningene. Det legges opp til at byggesaksbehandlingen forholder seg til retningslinjene i denne kommunedelplanen, også når det gjelder disse bygningene og eiendommene.

5. Beskrivelse av 66 bevaringsverdige områder

Beskrivelsene er delt opp geografisk fra øst mot vest; Moland, Tromøy, sentrum og sentrumsnære områder, Hisøy og Øyestad. Etter en kort historisk oversikt følger en enkel gjennomgang av hvert område. Beskrivelsen forteller hvor mange bevaringsverdige objekter det er i området, litt om historie og bakgrunn, utfordringene i områdene, reguleringsstatus og behov for ny regulering.

Kartutsnittet er tatt fra GEMINI UTFORSKER, som er kommunens digitale kartverktøy. Det blir brukt i de fleste sammenhenger under saksbehandling. Under områdemarkeringen, ligger kommuneplanen, som viser om det er byggeområde eller landbruk/ natur/ friluftsområde. Kommuneplanen viser dessuten for enkelte områder om de er regulert til spesialområde bevaring eller båndlagt med tanke på regulering.

Forklaring på symbolene på kartutsnittet i beskrivelsen

De 66 bevaringsverdige områdene er markert med **skrå skravur** med områdenummer påskrevet (som vist under). Se for øvrig oversiktskart bakerst i dokumentet.

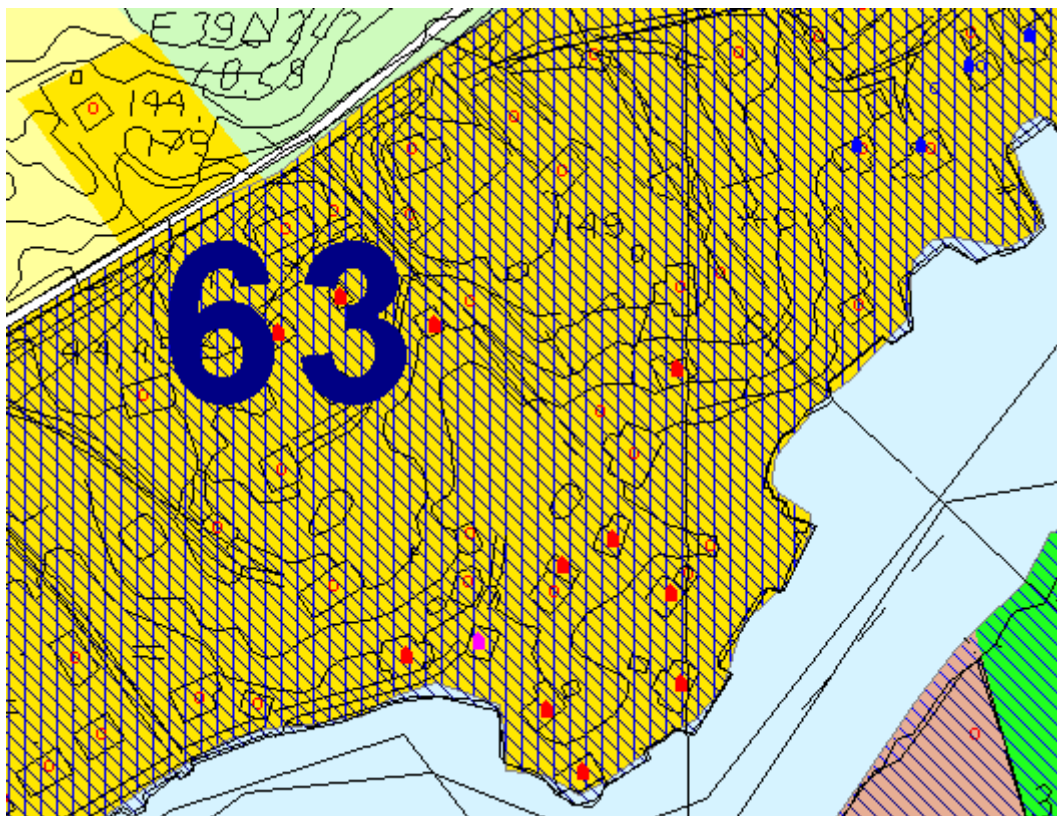
Øvrig symbolbruk betyr:

Loddrett skravur: - områder som i kommuneplanen er båndlagt til antikvarisk spesialområde/bevaringsverdig bygningsmiljø

Lite rødt hus: - SEFRAK- registrert objekt.

Lite lilla hus: - fredet bygning

Lite blått hus: - tillegg til SEFRAK- registrerte objekter.



Utsnittet viser altså område 63 som er Haugerød – Vrengen - Bødkerbukta. Som vi ser er området regulert til spesialområde bevaring (loddrett skravur), og det er mange SEFRAK – registrerte bygninger, tilleggsbygninger og også fredede hus i området.

MOLAND

1. Eikeland
2. Boråskilen
3. Bota
4. Staubø
5. Holmesund
6. Kilsund
7. Sjøverstø
8. Brårvik- Brårvikkilen
9. Kalvøysund
10. Flosta
11. Narestø
12. Arnevik

13. Strengereid
14. Sagene
15. Fløystad
16. Voie
17. Skjævestad
18. Ottersland
19. Frednes
20. Eydehavn
21. Buøya
22. Mørfjær
23. Saltrødbukta
24. Skibvig
25. Ytre Longum

KORT HISTORISK OVERSIKT

Moland er den største av de 5 kommunene Arendal ble slått sammen av i 1992. Området har sitt navn etter den gamle prestegården "Moland" ved Austre Moland Kirke. Selve gårdsnavnet "Moland" kommer av de store sandmoene som strekker seg ned mot Molandsvannet.

Før 1962 bestod Moland av tre kommuner; Flosta, Austre Moland og Stokken. Området strekker seg fra Bota og Eikeland i øst, til Brekka og nesten til Holt i nord, til Harebakken i vest og til Dyvik i sør.

I nord finner vi store gårder, som kan spores helt tilbake til 13-1400 tallet. (1365- "Myrgefjord", altså Mørfjær, 1450- "Oddersland", altså Ottersland) Gårdsbebyggelsen i Moland ligger stort sett i karakteristiske klynger som består av flere bruk. Fra 1600 tallet hadde disse gårdene stor framgang, fordi de store eiendommene kunne benyttes til gruve- og skogsdrift. De eldste bygningene i området er fra denne tiden.

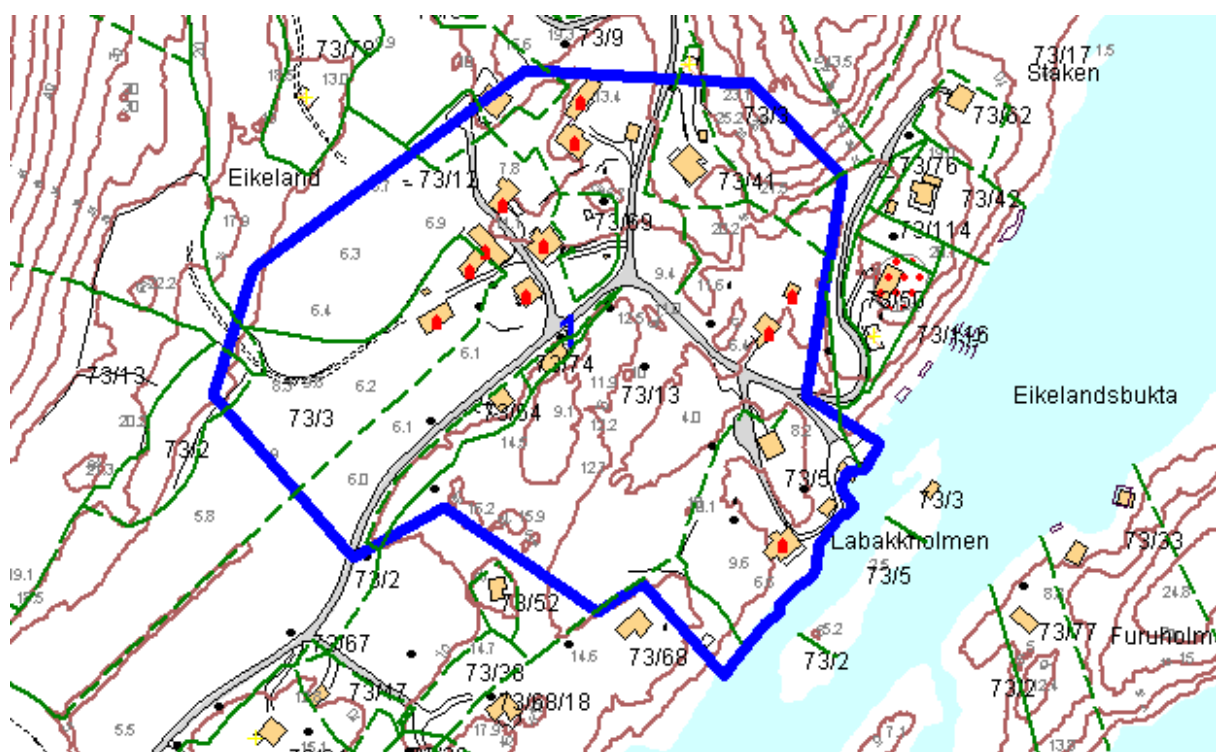
Langs kysten og på øyene Tverdalsøya og Flosterøy finner vi uthavner som vokste fram i forbindelse med skipsbygging, redervirksomhet og frakt av malm og tømmer.

Stokken var en del av Tromøy Kirkesogn og folk dro til Tromøy Kirke når det var gudstjeneste. Gårdsbebyggelsen bærer preg av at det har vært en slik forbindelse både når vi ser på bygningsdetaljer og organisering av tunene i felles grupper. Det fantes ingen annen veiforbindelse enn denne kirkeveien mellom småstedene her før på begynnelsen av 1900 tallet. All forbindelse skjedde ved hjelp av ro- og seilsekter, eller hest og slede over isen vinterstid. Sjøktene, som de fleste hadde, ble bygget i området, særlig langs Nidelva på gårdene i Øyestad.

Eydehavn utviklet seg raskt i årene 1912-16, da de to elektrokjemiske storbedriftene Det norske Nitridaktieselskap og Arendal Smelteverk etablerte seg der. Eydehavn er et sentralt tettsted i Moland med eldresenter, butikker, bank, museum m. m.

Vi har definert hele 25 ansamlinger av hus som bevaringsverdige områder i Moland. I tillegg kommer en rekke flotte bevaringsverdige gårder og enkeltbygninger som ligger spredt utover hele området.

1. EIKELAND



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 11 SEFRAK-registrerte bygninger.

Særtrekk/ historie: Eikeland er en stor gård, bestående av flere bruk. Alle husene er lagt i den samme klyngen. Stedet hadde gårdsdrift og stor eiendom samtidig med at eierne var redere og kapteiner. Det store røde huset på bildet er oppført før 1771. I 1804 ble det ombygd slik det er i dag. Et av de andre husene er bygd i 1727, men er ombygd til sveitserstil i 1902. Eikeland ligger karakteristisk i enden av et stort jorde, beskyttet med heier mot sjøen.

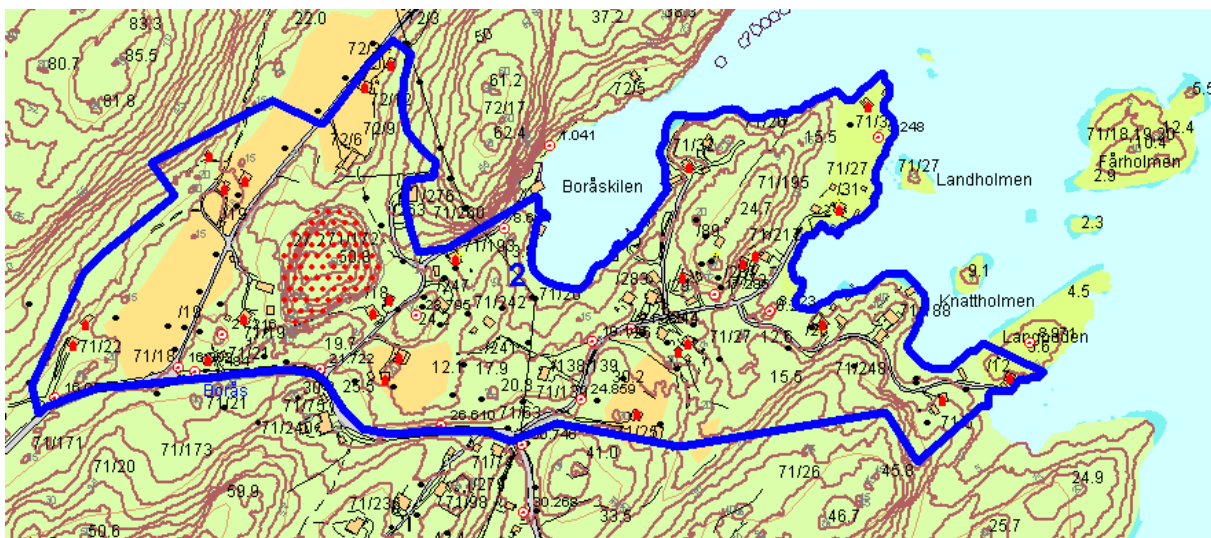
Utfordringer: Eikeland er uregulert. Rundt bebyggelsen er det et kulturlandskap som ikke bør gro eller bygges igjen. Nye boliger i området bør legges utenom klyngen i god avstand.

Nye garasjer/ uthus eller andre hus tilknyttet gården (kan også være boliger) bør ligge i klyngen og om mulig forsterke denne noe.



Slik kommer man til Eikeland.

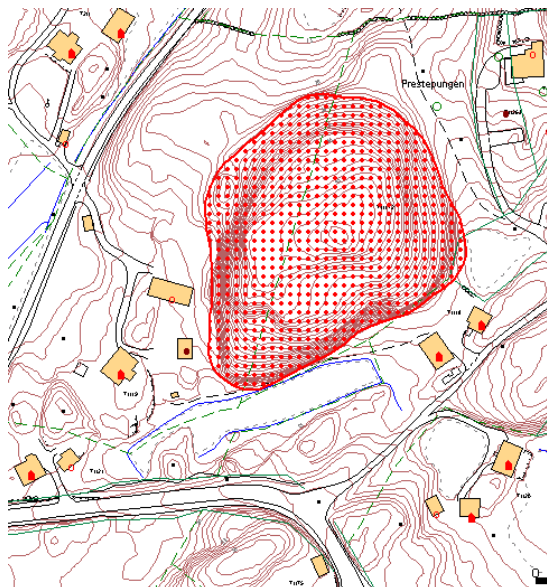
2. BORÅSKILEN



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 26 SEFRAK-registrerte objekter.

Særtrekk/ historie: Området består av småbruk/ fiskebruk med bygninger fra 1800 tallet foruten den større gården Borås med våningshus fra ca. 1775.



"Fåfjell, Borgåsen" Det markerte fortidsminneområdet og de gamle husene nedenfor.

På stedets høyeste punkt har det vært en bygdeborg i jernalderen, og restene er fredet. Gården her; Borås, d.v.s. "Borgarås" har sitt navn fra den.

Stedet har også nyere bebyggelse.

Utfordringer: Boråskilen er uregulert. Stedet kan med fordel fortettes noe med enkelte boliger langs veien. Riksantikvaren anbefaler at automatisk fredede kulturminner, i dette tilfellet bygdeborgen, reguleres til spesialområde bevaring sammen med en sone rundt.



Et lite bruk i ly av fjellet.

3. BOTA



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus og fiolette er freda)

Bevaringsverdige bygninger: 26 SEFRAK-registrerte objekter, og 2 i tillegg som også er bevaringsverdige.

Bakgrunn/ historie: Bota utviklet seg til et lite tettsted på grunn av redervirksomheten til John Christoffersen, som var den største skipsrederen i Flosta på begynnelsen av 1800 tallet. Han bygde Garpevoll i 1790 årene. Det røde fremtredende huset på bildet var bebodd av mannen som på begynnelsen av 1800 tallet etablerte det store rederiet K. Helmer Staubo & co i Staubø. Her i østre del av Tverdalsøy er det også funnet rester etter boplasser fra steinalderen og gravhauger fra bronse/ jernalderen.

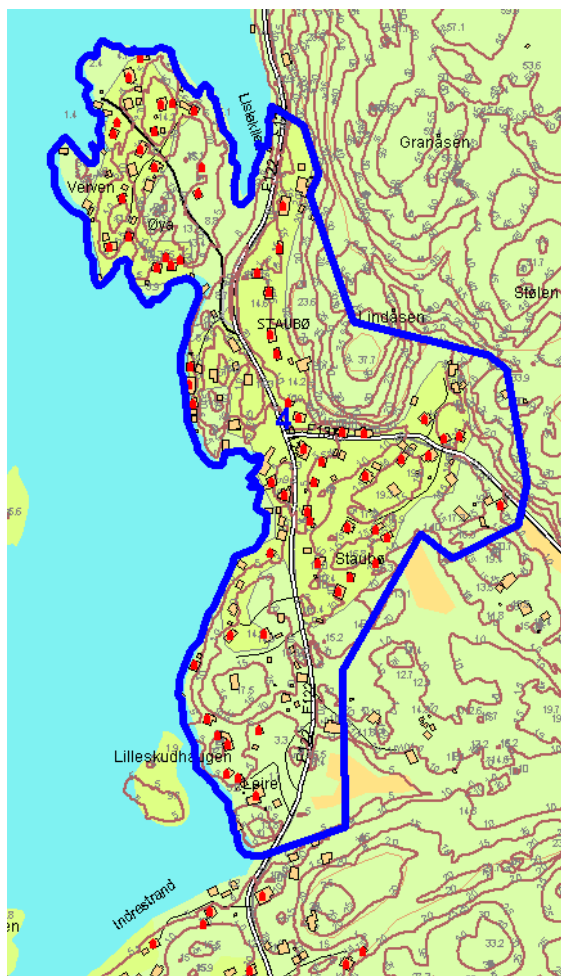
Fredet bygning: Garpevoll bygd i 1790-årene.

Utfordringer: Bota er uregulert. Veien igjennom den gamle bebyggelsen over til hyttefeltet mot nord er et irritasjonsmoment, og avkjørselen bør legges lenger inne.



Bota sett fra brygga.

4. STAUBØ



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 64 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: Staubø er en stor uthavn, og bosettingen her var basert på redervirksomhet og skipsbygging. Skipsreder Thomas Pedersen bodde på gården Staubo fra 1830 med sin familie. Han lot bygge flere skip, og alle sønnene ble kapteiner som etter hvert overtok rederiet. Familien etablerte også et skipsbyggeri på Øya på Staubø.

Rederiet eksisterer den dag i dag under navnet K. Helmer Staubo & CO, men er flyttet til Oslo. Stedet hadde bymessig karakter med virksomheter som bakeri, hattebutikk og annen handelsvirksomhet.

”Staubø kultursenter” er i dag et aktivt kultursenter i et av de bevaringsverdige husene på stedet.

Utfordringer: Staubø er uregulert. Detaljert regulering av stedet er ønskelig, fordi fortetting stadig er aktuelt.



Ned mot Eikelandsfjorden.



Antydning til gatestruktur i Staubø.

5. HOLMESUND



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 31 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: Bebyggelsen i Holmesund består for det meste av små 4-vinduers hus, som ble bygd fra ca 1840 til 1900, men det har også vært bebyggelse her før den tid. Innenfor Havneholmen i Skjeggestø var det vinteropplag for trelastskipene som tilhørte rederiene på øya. Her bodde fiskere, håndverkere og sjøfolk. Like utenfor ligger fyret Møkkalasset.

(Fredet bygning: "Møkkalasset", fyrtårn bygd i 1888.)

Utfordringer: Reguleringsplan 37-32R1, vedtatt i 1980 dekker 22 SEFRAK-registrerte objekter. (og 37-32R2 Teineholmen- felles båtby/bryggeområde m. adkomst) Eksisterende reguleringsplan viser ingen andre formål enn bevaring og bestemmelsene er generelle. Holmesund bør omreguleres etter dagens standard.



"Møkkalasset" skimtes langt til havs



Mot Holmesund

6. KILSUND



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAC-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 68 SEFRAC-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: Kilsund Dampsag ble anlagt på Holmen i 1860 og var i drift i 100 år. De fleste husene her kom opp på den tiden. Det var også skipsverft her. Bedriften som nå heter Kitron ble startet i 1966, og er Skandinavias ledende på kontraktsproduksjon av elektronikk. Det produseres en rekke forskjellige produkter, bl. a. militært sambandsutstyr, hotellåser og kretskort til forskjellige EDB-systemer. På stedet er det også annen handelsvirksomhet, skole og eldrehjem.



Holmen.

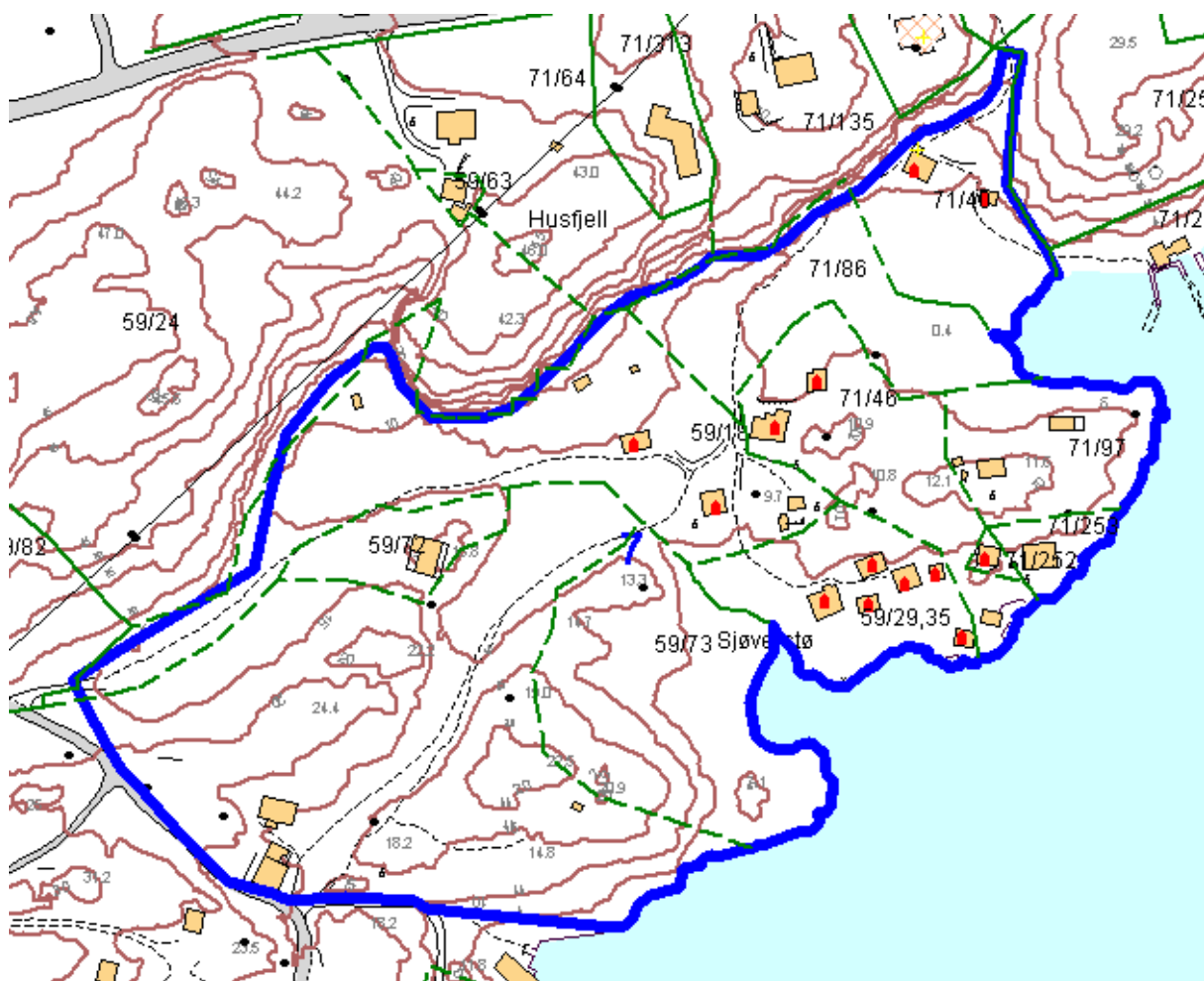
Kilsund er et levende og variert boligområde som vil tåle noe fortetting.

Utfordringer: Kilsund er ikke regulert til bevaring. Det finnes to reguleringsplaner for området nord for sundet, men uten formålet bevaring. Området ved bedriften og butikkene bør reguleres. Kilsund har både arbeidsplasser og gode bomiljøer som ikke må bygges "ned". Reguleringsplan bør ikke hindre bedriftsutvikling eller handelsvirksomhet, bare styre estetikken i forhold til at Kilsund er et bevaringsverdig område.



Veien går mellom havene og bryggene.

7. SJØVERSTØ



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 13 SEFRAK-registrerte bygninger.

Bakgrunn/ historie: Den eldre bebyggelsen i Sjøverstø består av såkalte kombinasjonsbruk, altså småbruk der mannen drev fiske og var sjømann i tillegg til at bruket hadde litt jord og noen få husdyr. Det eldste huset her skal være bygd på begynnelsen av 1700 tallet, mens de andre husene er kommet til noe senere på 1800 tallet. Like ved ligger Sjøverstø sommerpensionat.

Utfordringer: Sjøverstø er uregulert. Her bør både bebyggelse, stier, jorder og steingjerder bevares som en helhet. Ved byggeplaner anbefales regulering av hele husklyngen og adkomsten. Sjøverstø er i dag et feriested. Det er ingen bilvei ned til husklyngen.



En fuktig ettersommerdag.

8. BRÅRVIK/ BRÅRVIKKILEN



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 21 SEFRAK-registrerte bygninger og 1 i tillegg som også er bygd før år 1900.

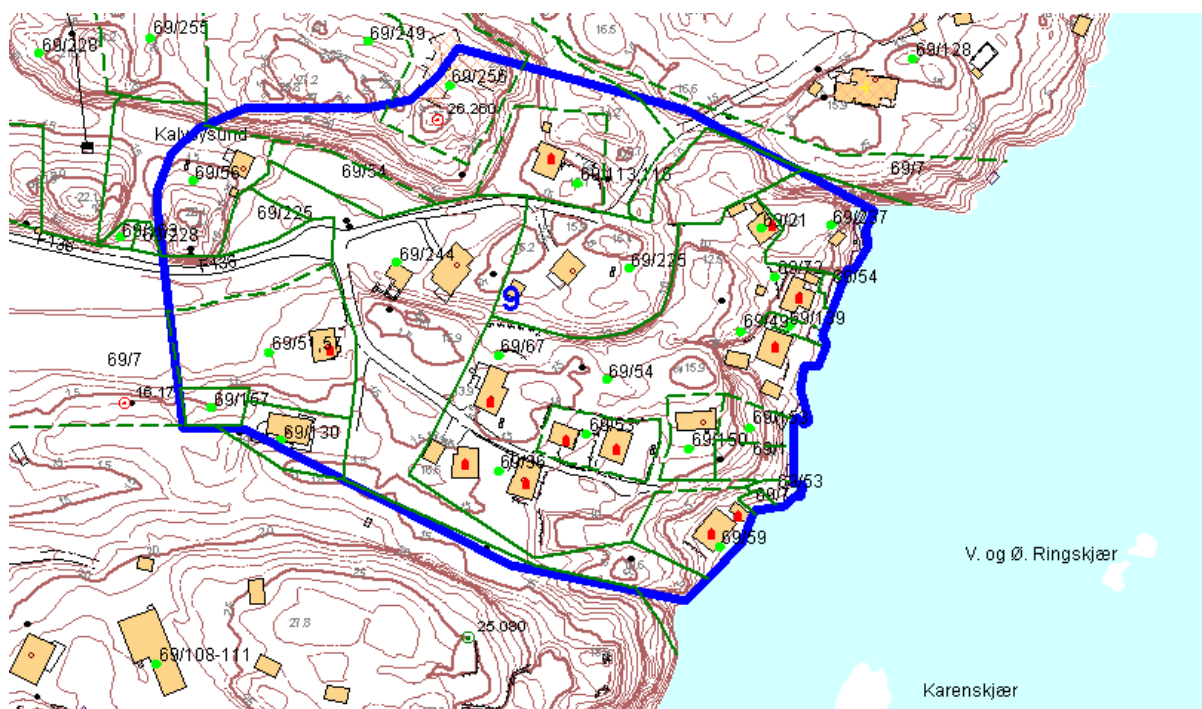
Bakgrunn/ historie: Brårvik ligger like sør for Kilsund på Flosterøya trygt innenfor sjøen i et dalsøkk. Her er det gårdsbebyggelse, hvor den eldste gården "Brårvik" er dokumentert tilbake til 1456, da gården tilhørte Holt kirkesogn. Fyrvokterboligen som hørte til Møkkalasset fyr ble bygd i Brårvikkilen, fordi holmen fyret er bygd på er altfor liten. (Møkkalasset- se område 5. Holmesund)

Utfordringer: Brårvik og Brårvikkilen er uregulert.



"Brårvik" har denne gamle flotte hovedbygningen

9. KALVØSUND



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 12 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: Stedet var en liten loshavn på 1800 tallet. Husene ligger tett og trygt i draget ned mot sjøen. Fra bryggene slynger det seg en oppbygd vei opp mot jordene innenfor.

Like oppe i heia sør for det bevaringsverdige området hadde tyskerne bunkers og festningsanlegg under okkupasjonen. Dette er nå et kommunalt friområde med rester fra 2. verdenskrig forklart på informasjonstavler.

Utfordringer: Kalvøysund er uregulert. Evt. utbygging av veier, garasjer, båtbuer og brygger bør skje med forsiktighet. Hele den flotte oppbygde veien bør bevares og være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

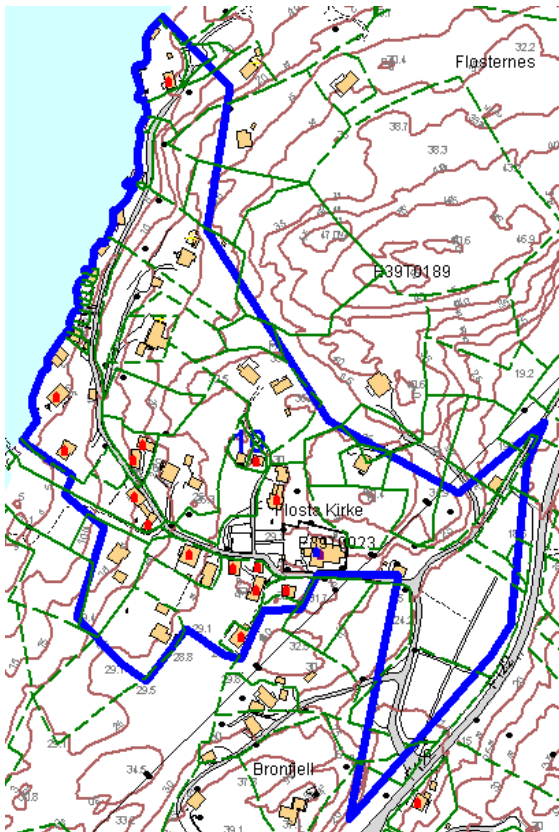


Bryggene ut mot havet.



Den vakkert oppbygde veien.

10. FLOSTA



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus, og fiolette er freda)

Bevaringsverdige bygninger: 16 SEFRAK-registrerte objekter og kirkebygningen i tillegg.

Bakgrunn/ historie: Fløsta er en kirkebygd. På 1600 tallet var det nærmest en landsby rundt kirken med sitt eget skipsfartsmiljø, men denne bebyggelsen ble ødelagt av brann i 1734 og aldri bygd opp igjen. "Fløstrs Kirkja" er nevnt i dokumenter fra 1467, men er ombygd mange ganger med få eller ingen spor fra den gangen. Denne kirken var en såkalt "lovekirke", d. v. s. at skuter som var i havsnød lovte pengegaver til kirken.

Vakre gamle hus ligger i bakken ned mot vannet der "Budalen" som har hovedbygning fra begynnelsen av 1800 tallet ligger.

Utfordringer: Reguleringsplan 32-26R1, vedtatt i 1981 dekker alle de 16 SEFRAK-registrerte objektene i Fløsta. Planen viser ingen andre formål enn bevaring, og bestemmelsene er svært generelle. Den bør derfor erstattes av ny plan etter dagens standard.

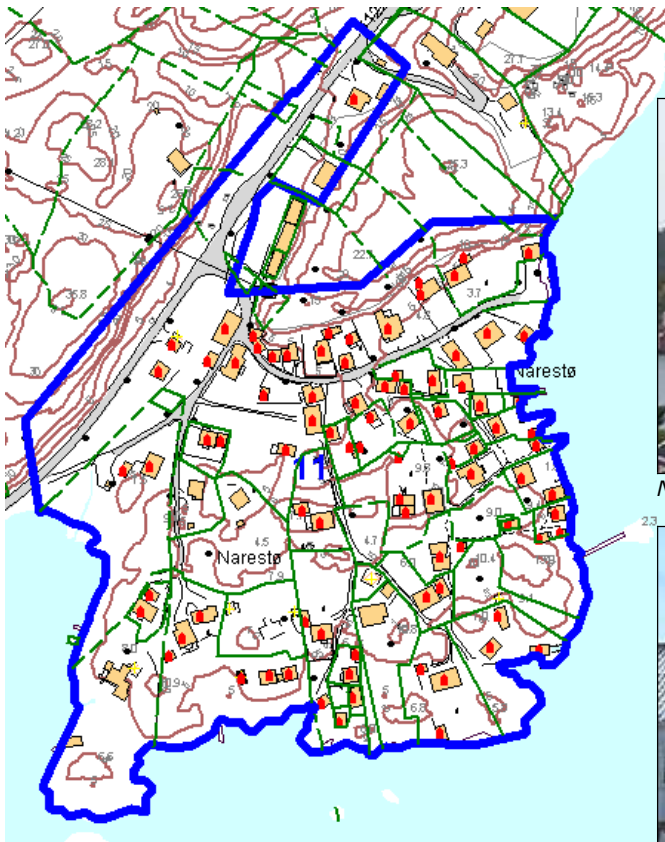


Fløsta kirke



Bakken ned mot sundet

11. NARESTØ



(kartutsnittene ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAC-objekter)



Narestø sett fra Nordstrand



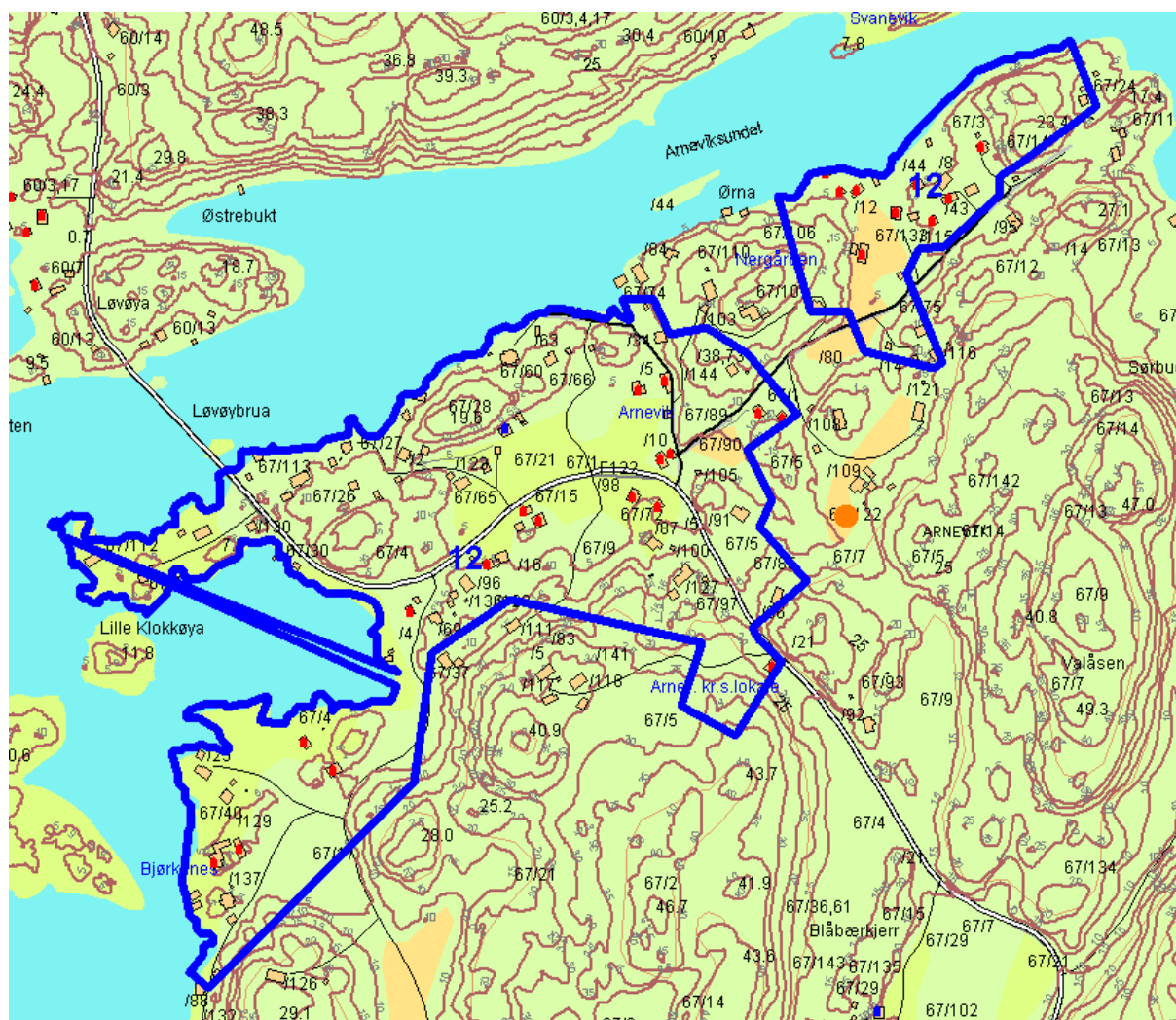
Infrastrukturen skal fram også i Narestø

Bevaringsverdige bygninger: 89 SEFRAC-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: Losvesenet ble organisert ved lov i 1720, og landet ble delt i losoldermannsdistrikter. Arendal Losoldermannsdistrikt bestod av Narestø og Arendal stasjoner, med flere understasjoner. Dette førte til at Narestø vokste til et tettsted med tollstasjon, skjenkestuer, og handelsvirksomhet. Her bodde redere, sjøfolk, fiskere, losere og tollere.

Utfordringer: Reguleringsplan 32-26R1, vedtatt i 1981 dekker alle de 89 SEFRAC-registrerte objektene i Narestø. Denne planen viser ingen andre formål enn bevaring og bestemmelsene er generelle. Narestø bør omreguleres etter dagens standard. Garasjeanlegg nede ved veien reduserer biltrafikken innenfor området. Narestø er et tett bebygd boligområde som ikke bør fortettes i noen særlig grad.

12. ARNEVIK



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 26 SEFRAK-registrerte objekter, og 1 i tillegg som er bygd på begynnelsen av 1900 tallet.

Bakgrunn/ historie: Gården "Ørnevig", d.v.s. Arnevik, har gitt navn til stedet. Hovedbygningen her er bygd i 1750. På stedet har det også vært skipsverft. Allerede i 1847 ble det bygget en liten skolebygning her. I 1890 ble det bygget en litt større skole som nå brukes til kretslokale.

Ellers er det små og store bruk som ligger relativt spredt litt innenfor kystlinja.

Utfordringer: Arnevik er uregulert. Området i tilknytning til broen kan gjerne fortettes. Området rundt gården "Ørnevig" bør imidlertid ikke fortettes.



"Ørnevig", hovedbygningen fra 1750

13. STRENGEREID



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter og fiolette prikker freda hus)

Bevaringsverdige bygninger: 18 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: På samme sted som husene ligger er det funnet boplasser fra steinalderen. Fra tidlig på 1500 tallet til 1797, da lagmannsembetet ble avskaffet, var Strengereid en tingplass. De bygningene vi ser i dag er bygd på 16- til 1800 tallet, og er gårder som opprinnelig var kombinert med redervirksomhet. Det er også en del nyere boliger på stedet.

Fredet bygning: I området ligger den vakre fredede bygningen "Det Gamle Hus" fra 1695-1700. 100 år etter ble huset bygd om slik det er i dag.



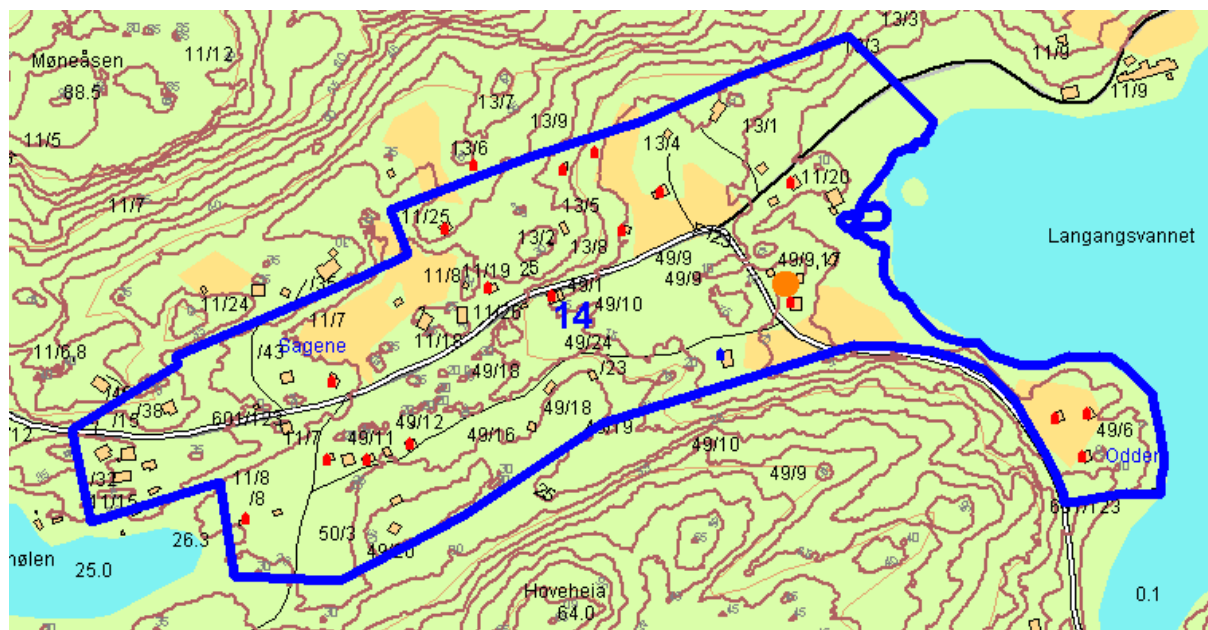
"Det Gamle Hus", Strengereid

Utfordringer: Strengereid er uregulert. Det bør lages en reguleringsplan av husgruppen mot nord, med avkjørsler og garasje- og uthusplassering inntegnet. Evt. fortetting kan skje nord for veien i god avstand fra den gamle husgruppen med det fredede huset og fornminnene.



Den elste husklyngen på Strengereid.

14. SAGENE



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 17 SEFRAK-registrerte objekter, og 1 i tillegg som er bygd rundt 1900.

Bakgrunn/ historie: Sagene ble tidligere kalt Fosaa fordi det renner en foss eller elv ut i Langangsvann her. De store gårdene Fløystad og Ottersland hadde til sammen 7 sager på hver sin side av fossen fra 1600 tallet. Trelasten ble fraktet videre nedover i kanaler til Neskilen. På slutten av 1800 tallet ble det også satt opp en mølle her. Bygningen står fortsatt.

Utfordringer: Sagene er uregulert. Fortetting må gjerne tillates, men kulturminner som tømmerrenner, bro, jorder, oppdemninger(kanter på fossen), mølla og de eldre bygningene bør ikke tillates fjernet. Nye boliger bør ligge i god avstand fra fosseutløpet.

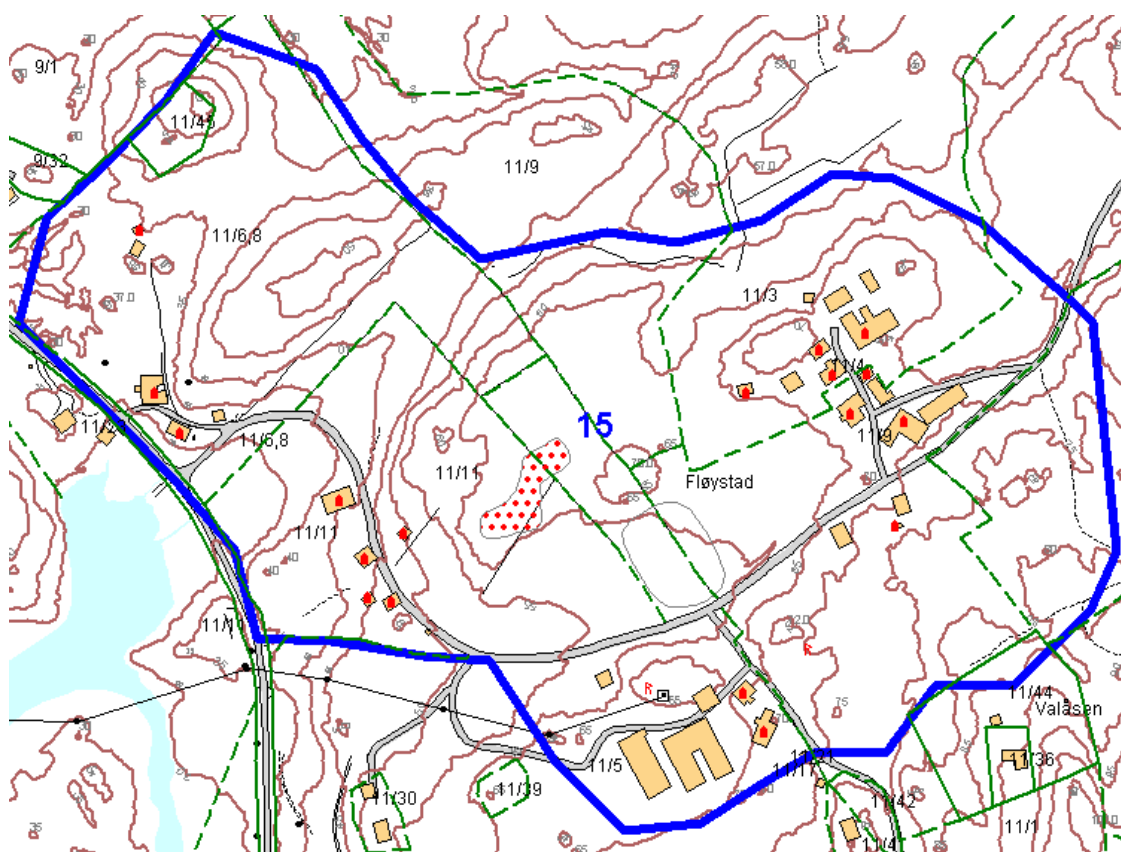


"Odden"



Tømmerrenne bygd i 1889

15. FLØYSTAD



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 18 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: 3 større og en noe mindre gård ligger samlet. Det eldste skriftlige dokumentet som omtaler Fløystad er et kalveskinnsbrev fra 1427 som omhandler et brødretrap som skal ha skjedd på gården. Gården hadde store skogseiendommer, drev skogsdrift og hadde tre sager og senere også en mølle ved Fosaa (på Sagene) Hovedgården var også lensmannsgård i en periode.

Utfordringer: Fløystadgårdene er ikke regulert. Kulturlandskapet bør holdes åpent. Det er viktig at strukturen eller tunformen opprettholdes der ny boligbebyggelse planlegges i landbruksområder.

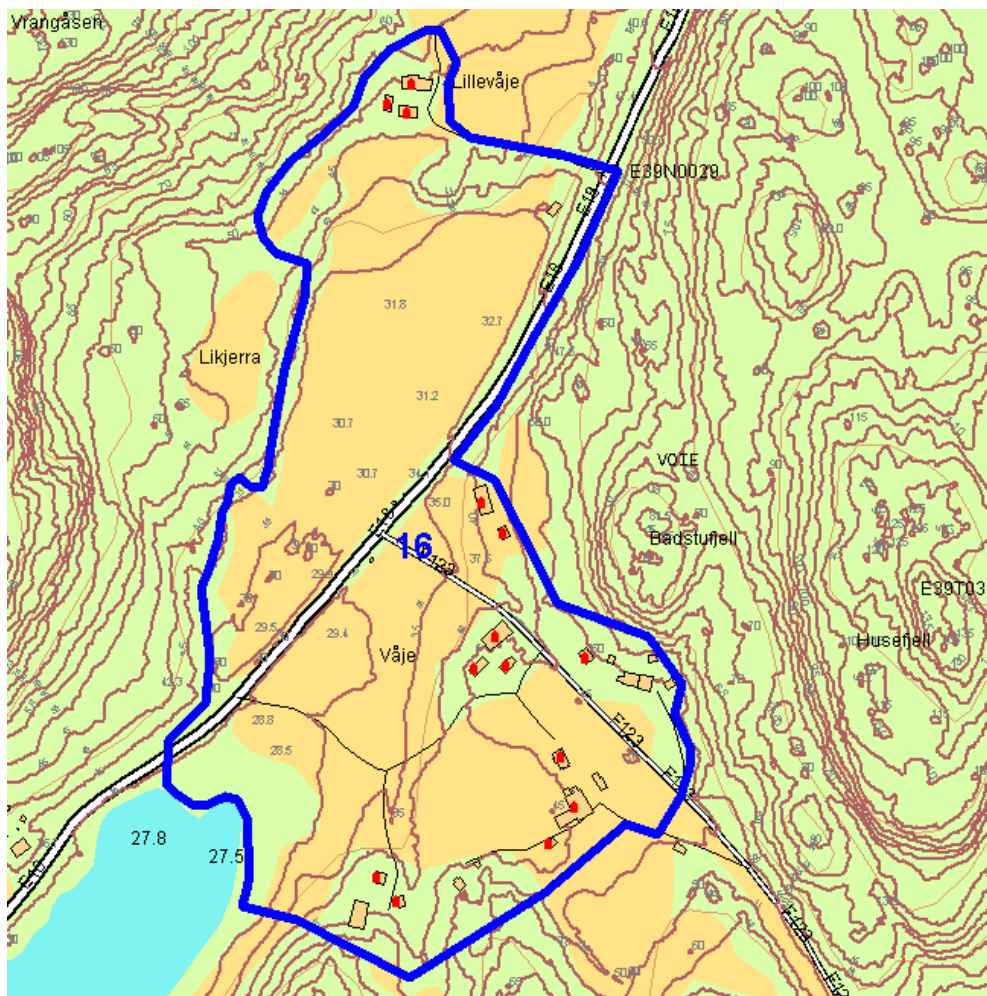


"Fløystad"



Den gamle badstua

16. VOIE - LILLEVOIE



(kartutsnitt ikke i målestokk)
(røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 16 SEFRAK-registrerte objekter fordelt på 6 bruk.

Bakgrunn/ historie: Voie har vært skyssgård, gjestgivergård og postgård. Navnet kommer av våg (d.v.s. vik el. kil) som er av den eldste typen gårdsnavn. I 1836 brant husene på gården, som siden middelalderen hadde ligget samlet i et stort firkanttun. I løpet av få måneder ble det bygd nye bygninger slik de ligger i dag, i litt avstand fra hverandre. Gården ble altså splittet i flere enheter av redsel for brann.

Utfordringer: Voie er uregulert. Kulturlandskapet ned mot Molandsvannet er nå oppdelt av den sterkt trafikkerte E-18. Prosjektrapporten "Bærekraftig utnytting av kulturlandskapet i kystsonen i Aust-Agder" som er utarbeidet ved Fylkesmannens

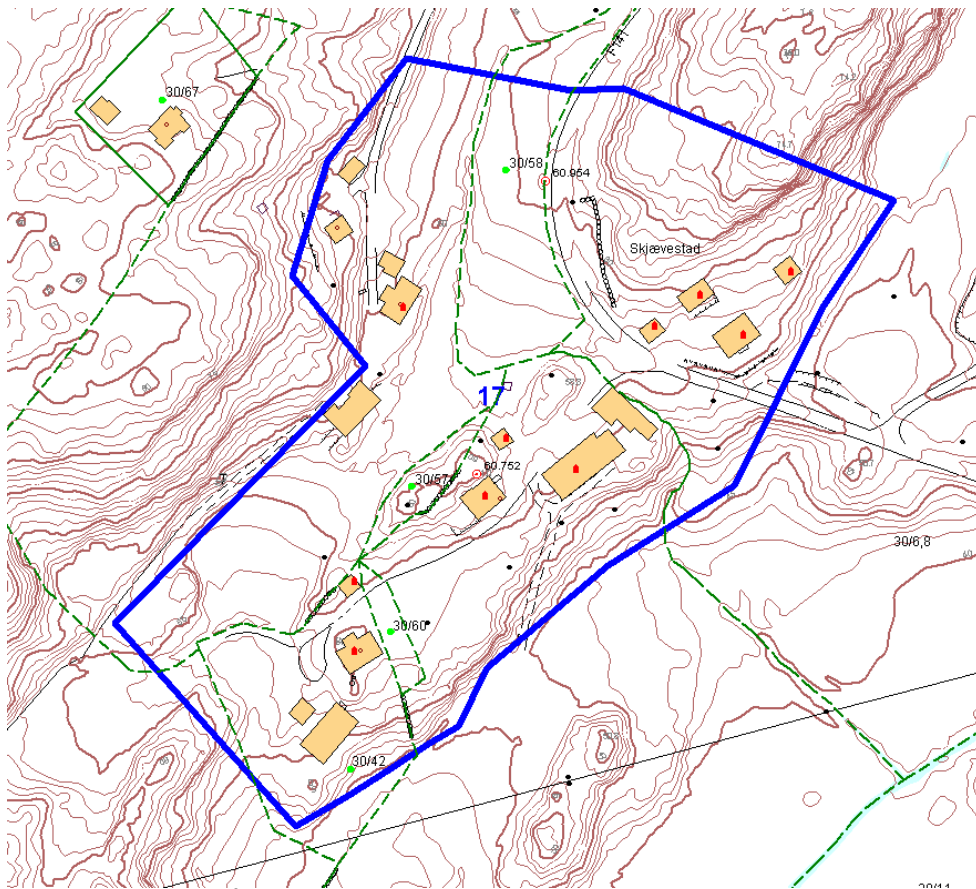
Landbruksavdeling, Aust-Agder tar for seg dette området.

Her ble det bl. a. foreslått en detaljert skjøtselsplan for å verne kulturlandskap og bygninger i hele Voie/ Lillevoie området.



Voie

17. SKJÆVESTAD



(kartutsnitt ikke i målestokk)
(røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 13 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: De fire brukene på Skjævestad ligger samla på rekke i en skråning. Også denne gården er svært gammel. "Skieffuestadt" er nevnt i skriftlige kilder i 1593.

De flotte store bygningene som står i dag er bygd på 17- og 1800 tallet, og er plassert på begge sider av den gamle veien som et såkalt rekketun, noe som er svært uvanlig i disse trakter.

Utfordringer: Skjævestad er uregulert. Nye bygninger som skal høre til gårdene må plasseres i den samme strukturen, og om mulig forsterke denne. Nye boliggrupper i området bør også bygges etter en tunform med flere boliger i en klynge.



Skjævestad



Dette flotte våningshuset er bygd i 1790

18. OTTERSLAND



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 5 SEFRAK-registrerte bygninger, og uthus i tillegg som også er bevaringsverdige.

Bakgrunn/ historie: "Oddersland" er nevnt i skriftlige kilder allerede i 1450. Dette var, og er fortsatt en stor gård, bestående av 4 bruk, med store skogseiendommer. Gården hadde 4 sager ved Fosaa (på Sagene) i drift fra første halvdel av 1600 tallet og fram til 1800 tallet. De to eldste hovedbygningene er bygd i 1650 og 1652, men ombygd på 1800 tallet.

Utfordringer: Ottersland er uregulert. Kulturlandskapet i området bør ikke bebygges eller gro igjen. Ved ønske om nybygg innenfor de forskjellige brukene bør tunformen opprettholdes eller om mulig forsterkes.

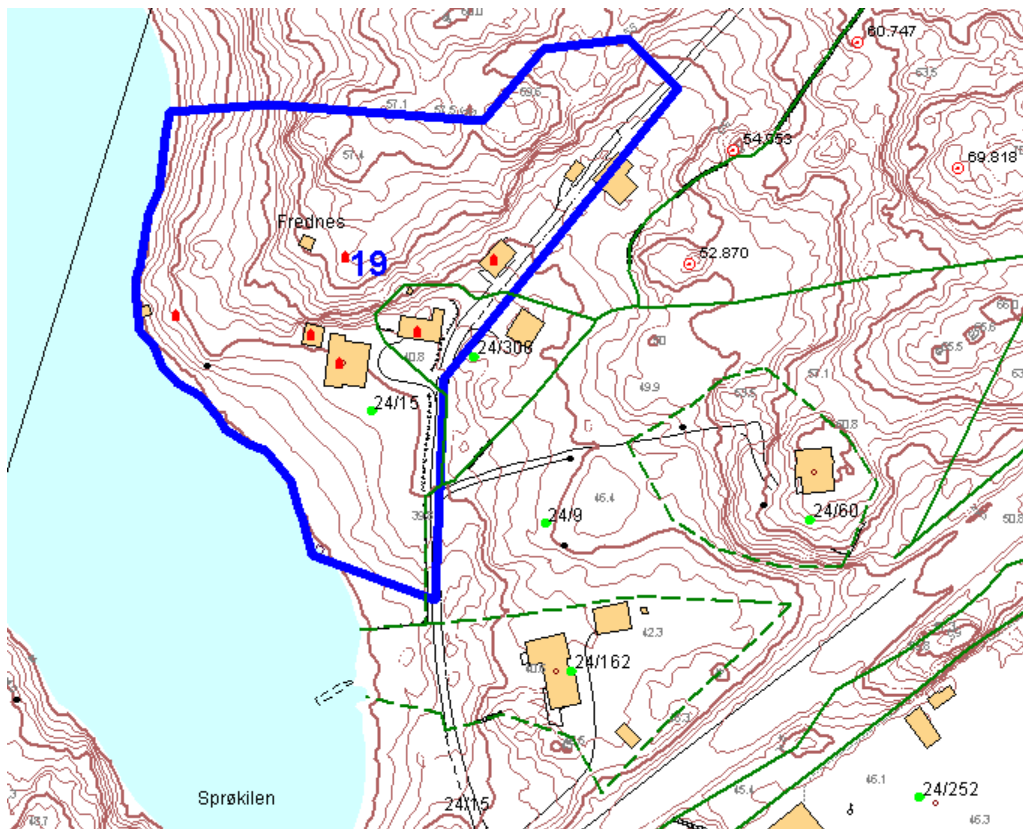


En av de eldste hovedbygningene på Ottersland som ble ombygd på 1800 tallet



Dette bruket ble først utskilt på 1700- tallet .

19. FREDNES



(kartutsnittet ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 6 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: Frednes ligger på et lite nes ved Longumvannet og ble anlagt som landssted i 1858, sannsynligvis av formannen til reder Julius Smith som var gift med Alice Thommesen, datter av gründeren Thor Thommesen.

Det er et av de tidligste, og best bevarte eksemplene vi har på sveitserstilen i fylket.

Utfordringer: Frednes er uregulert. Nye bygninger på eiendommen bør underordne seg den vakre hovedbygningen og falle nøytralt inn i tunet.

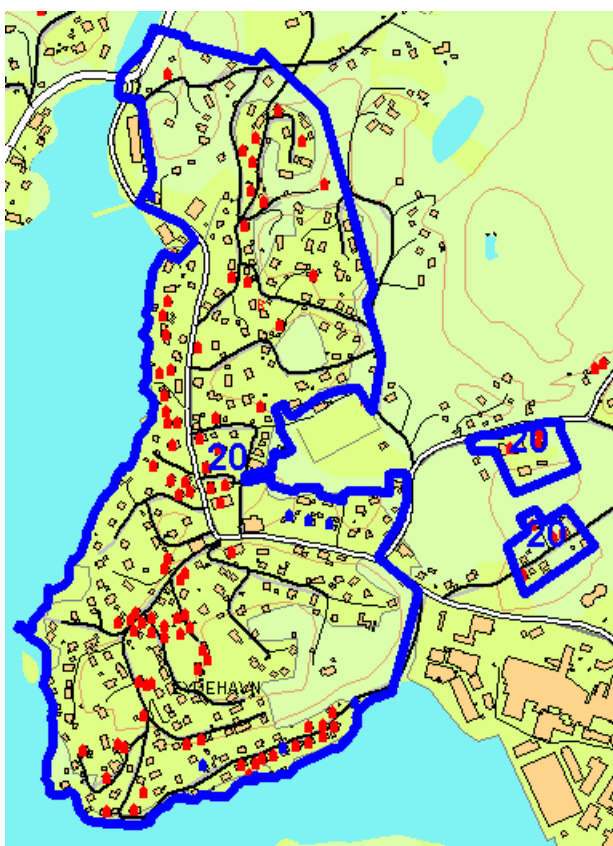


Frednes en vakker vinterformiddag



Inngangspartiet

20. EYDEHAVN



(kartutsnittene ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 94 SEFRAK-registrerte bygninger og 7 i tillegg som også er bevaringsverdige.

Bakgrunn/ historie: Nes, Neskilen eller Staksnes er et gammelt sted. Gruvedrift og utskipning av malm var, sammen med trelasthandel og skipsbygging, grunnlaget for bosetting her på 17- og 1800 tallet. Det var også en tingplass her.

Da Arendal Smelteverk og Det Norske Nitridaktieselskap startet drift her i 1913, ble det reist en mengde arbeider- og funksjonærboliger på stedet. Stedet ble deretter kalt Eydehavn etter mannen som grunnla de to elektrokjemiske bedriftene. Eydehavn er et tettsted, og et sentrum i Moland.

Utfordringer: Reguleringsplan 27-21R2, Eydehavn vedtatt i 1983 dekker 80 SEFRAK-registrerte bygninger, men bare de 9 arbeiderboligene i "sentrum" er markert bevaringsverdige. Reguleringsplan 28-21R1 Eydehavn Øst vedtatt i 1986 dekker 15 SEFRAK-registrerte bygninger.

Hele Eydehavn bør omreguleres da gjeldende reguleringsplaner gir for dårlig vern for den bevaringsverdige bebyggelsen på stedet.



Reg. plan 27-21R2, Eydehavn

Eydehavn er et bevaringsverdig område, og ved oppføring av ny bebyggelse (boliger-offentlig- næring) og behandling av utomhusområdene bør dette tas hensyn til.

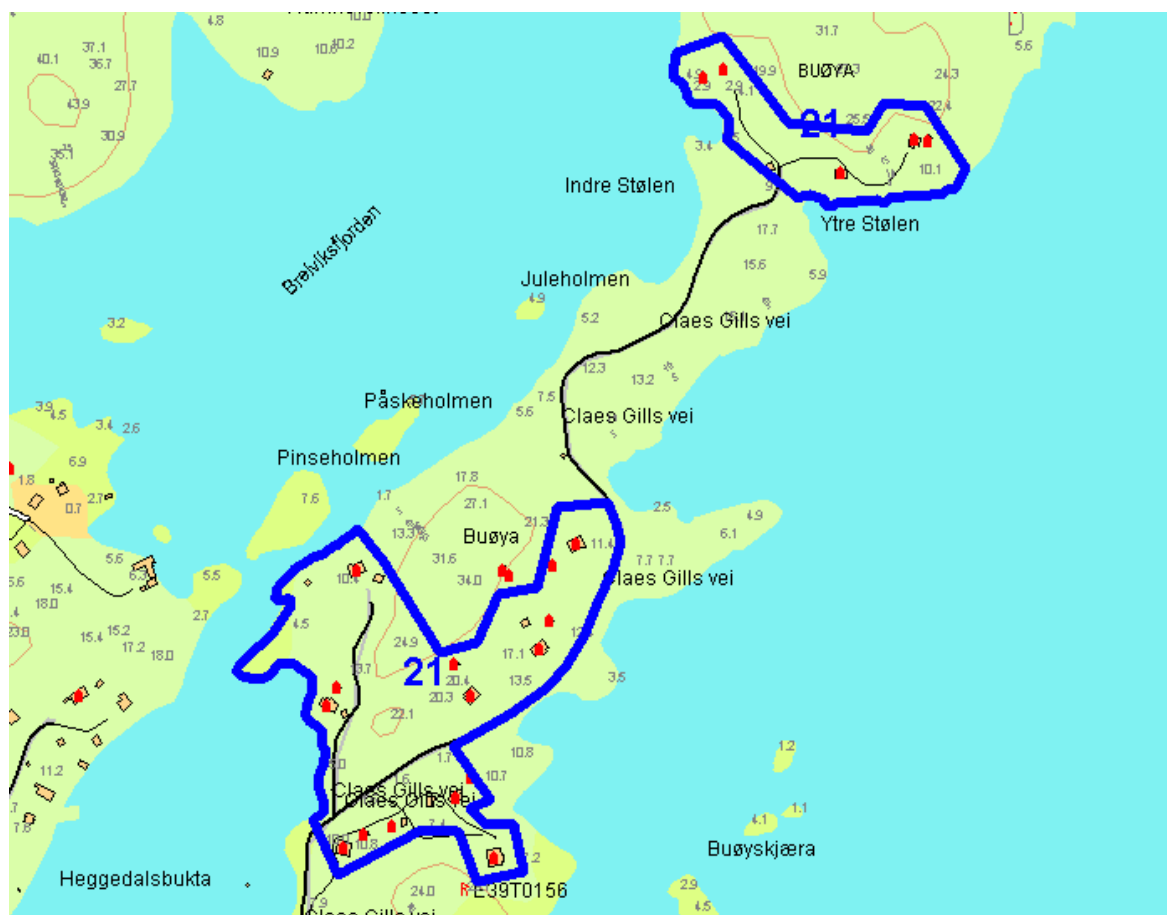


"Tingstua" ca. 1850



Arbeiderboliger, 1912-16

21. BUØYA



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 24 SEFRAK-registrerte objekter, hvorav 2 er revet.

Bakgrunn/historie: Arendal Smelteverk og Det norske Nitridaktieselskap som hadde etablert seg på Eydehavn i 1913 delte Buøya seg imellom. Der bygde bedriftene boliger for sine direktører og høyere funksjonærer i perioden 1912- 16. Arbeiderne som bodde på Eydehavn hadde ikke adgang til øya.

Buøya er overtatt av det offentlige. Det er opparbeidet fine friluftsområder som alle kan benytte og ha glede av.

Utfordringer: Buøya er uregulert. For å ivareta både bygningsvern- og friluftsinnteresser må øya snarest reguleres. Driftstyret vedtok høsten 2001 at reguleringsarbeid skal settes i gang.

Øya er stor og gir god plass både til friluftsliv og boliger og/ eller annet bruksformål for bygninger som engang var boliger.

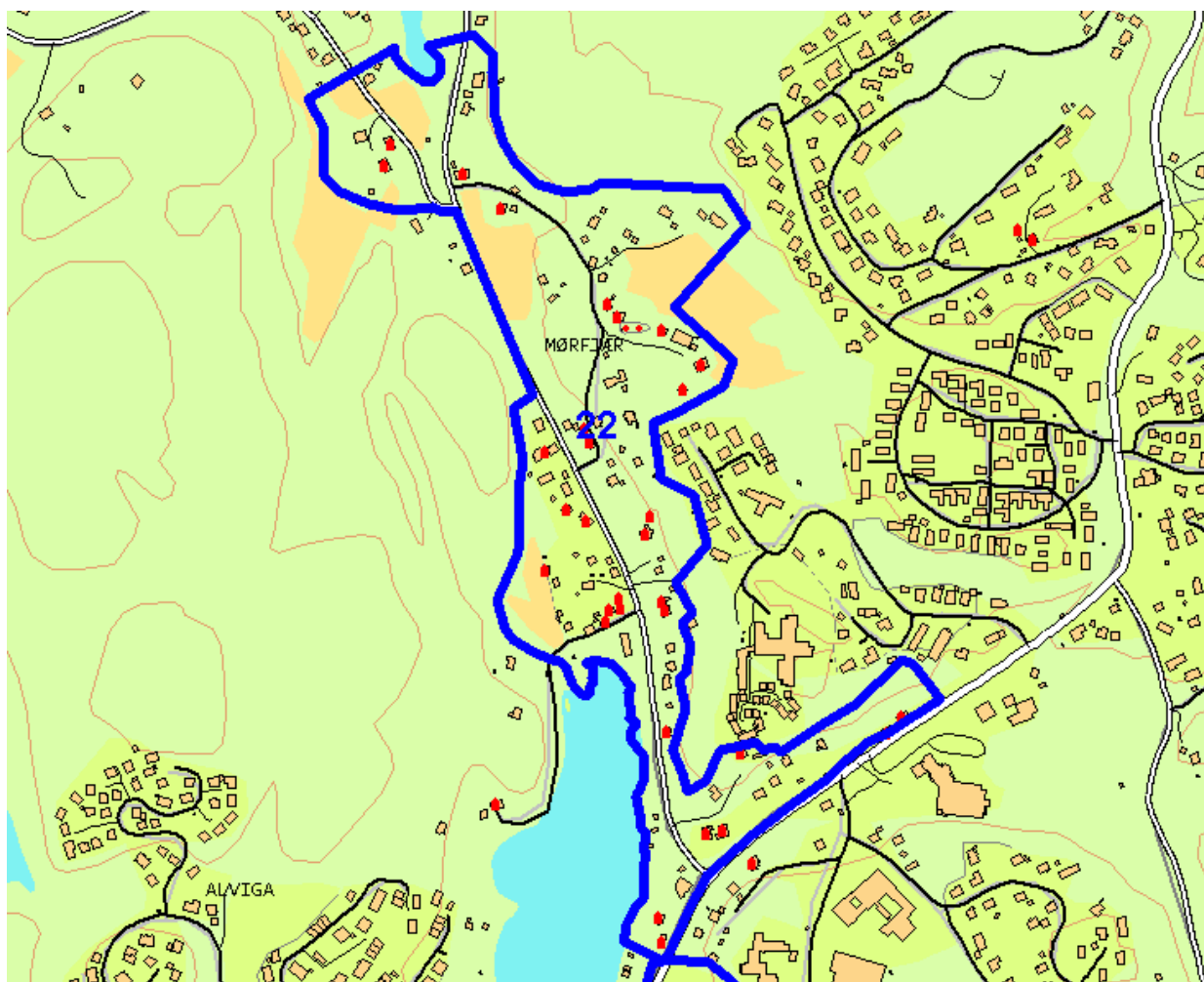


"Speiderhuset"



"Losjen"

22. MØRFJÆR



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 31 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: "Myrgefjord" er nevnt i skriftlig kilde allerede i 1365. Mørfjærgården startet gruvedrift i området på 1500 tallet. På stedet bodde "bergbrytere" som kom tilflyttende fra andre deler av landet. Mørfjær hadde også en sag i drift fra 1610.

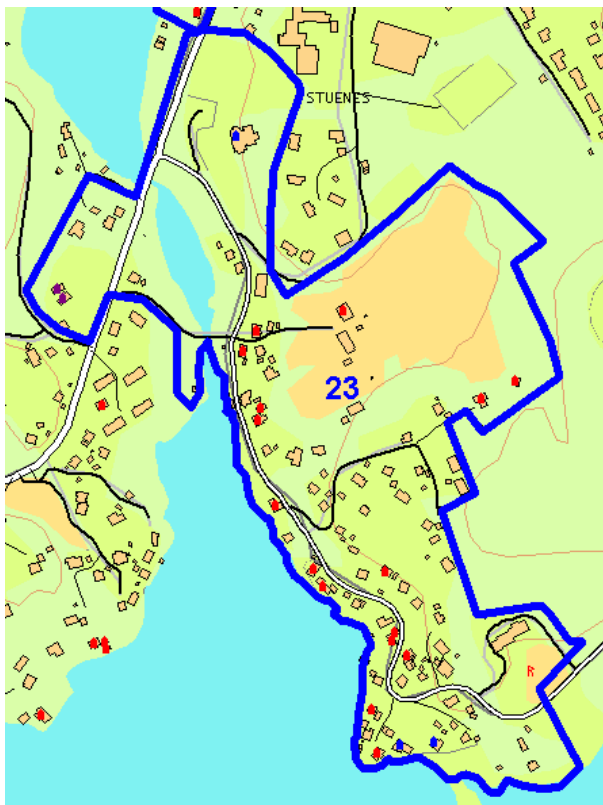
I dag er Mørfjær som et vanlig boligområde med nye og gamle, store og små boliger.

Utfordringer: Flere reguleringsplaner grenser til området som er antydnet, men er uten formålet bevaring. Området vil tåle noe fortetting.



"Mørfjær"

23. SALTRØD



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus og fiolette er freda)

Bevaringsverdige bygninger: 18 SEFRAK-registrerte objekter og 3 i tillegg som også er bygd før år 1900.

Bakgrunn/ historie: På 1800 tallet var det hele fem skipsverft på Saltrød. Beliggenheten i nærheten av sagbrukene på Sagene og Mørfjær passet bra. Skipstømmermenn og andre arbeidere på verftene bodde i området med sine familier. Stokken Kirke ble bygd i 1879 etter at Stokken var blitt eget kirkesogn i 1878.

Fredede bygninger: Like på vestsiden av Saltrødbukta ligger den fredede bygningen som Gunnar Knudsen (seinere statsminister) ble født og bodde i som barn. Hovedbygningen skal være oppført på begynnelsen av 1700 tallet. Uthuset er også fredet.

Utfordringer: Saltrødbukta er regulert, men ikke med formålet bevaring. Nye boliger kan med hell passes inn for å forsterke opplevelsen av at Saltrød er et sted.

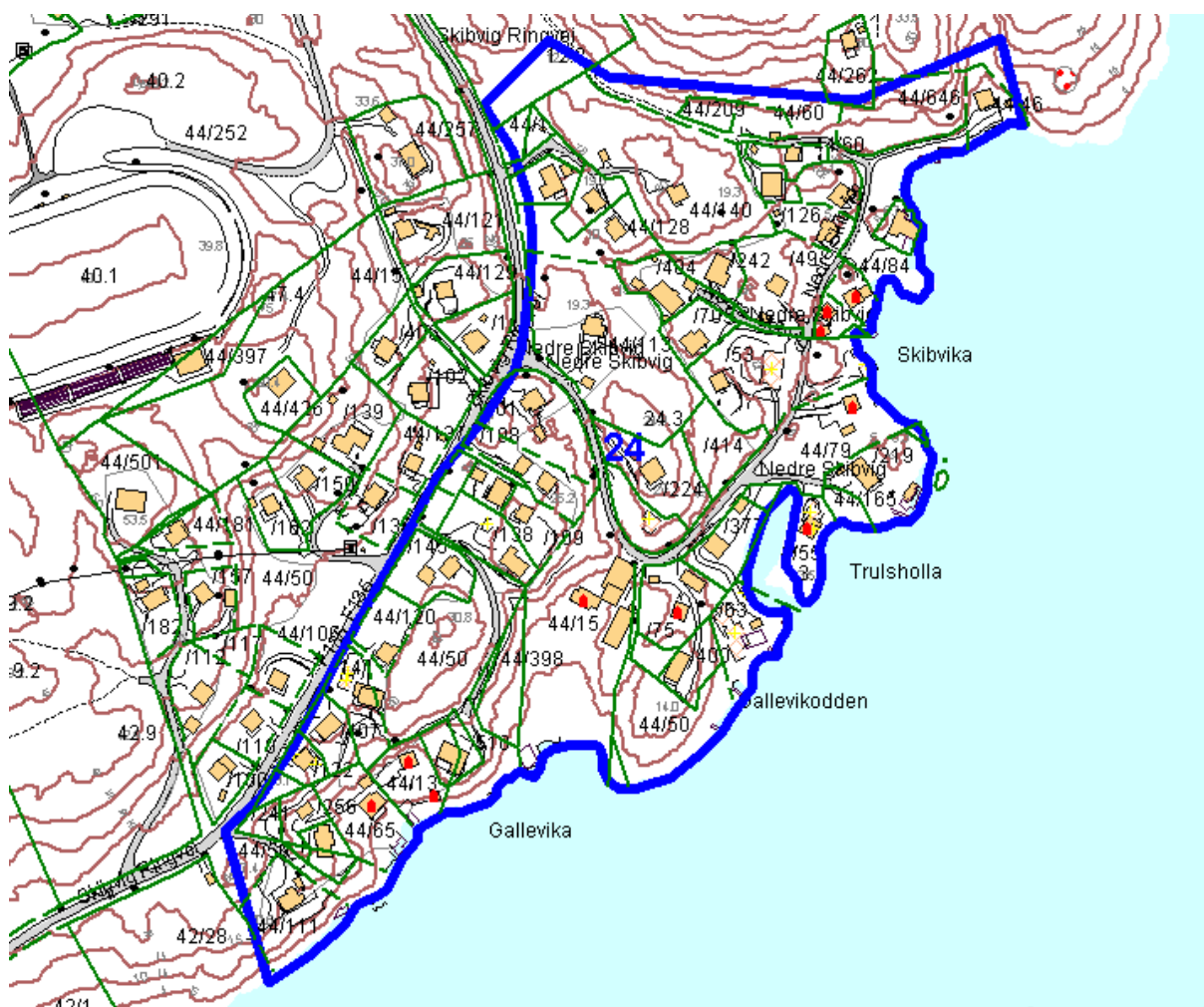


Saltrød sett fra den gamle broa.



Stokken kirke.

24. SKIBVIK



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 10 SEFRAK-registrerte objekter.

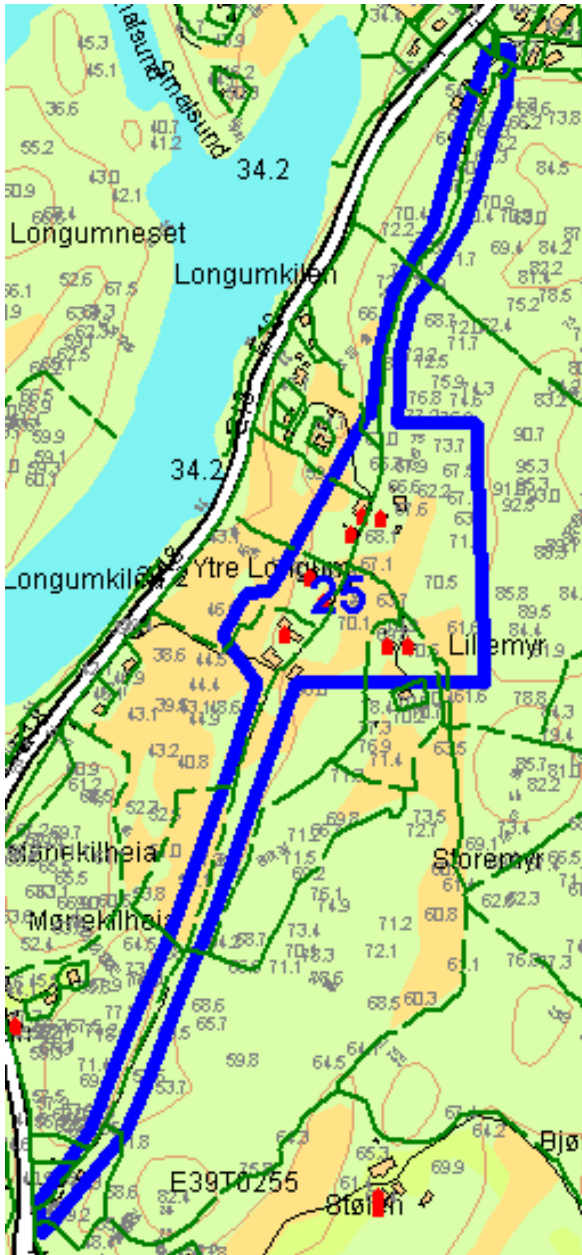
Bakgrunn/ historie: Like nord for Skibvig ligger Neskilen gruver, som var av de viktigste gruvene på disse kanter. Gruvene er sammenrast, men gruveinngangene synes fortsatt. I Skibvig er de gamle boligene små "4-vinduers hus" bygd rundt 1850. Enkle, små buer som på bilde til høyre hørte til, og brukes fortsatt til lagring av ved og utstyr.

Utfordringer: Skibvig er regulert men ikke med bevaringsformål. Skibvig er i dag et boligområde med små og store, nye og gamle boliger. Det bygges stadig nytt her.



Liten bolig med tilhørende uthus

25. YTRE LONGUM



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAC-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 8 SEFRAC-registrerte bygninger. 2 er revet.

Bakgrunn/ historie: Ytre Longum, eller "Langheimr" som engang var gårdsnavnet, ble sannsynligvis ryddet først på 1500 tallet. Gården hørte til lensherren Erik Munks gods i 1576, men i 1650 overtok Barbu jernverk eiendommen for så å selge til private i 1660-årene. I dag er eiendommen delt opp i fire mindre bruk.

Utfordringer: Oppfølging av den vedtatte reguleringsplanen Ytre Longum og parsell av Vestlandske hovedveg dekker ca. 800 meter av Vestlandske Hovedvei og de tre tunene som ligger nydelig på rad i den bratte lia ned mot Longumvannet.



Dette huset på Ytre Longum er oppført rundt 1800

TROMØYA

- 26. Omdalsøyra**
- 27. Skare**
- 28. Kongshavn**
- 29. Lofstad**
- 30. Vaagsnes**
- 31. Alve**
- 32. Brekka - Bjelland**
- 33. Gjerstad**
- 34. Rævesand – Rægevig - Torjusholmen**
- 35. Brattekleiv - Pusnes**
- 36. Skilsøy**
- 37. Gjessøya**
- 38. Merdø**

KORT HISTORISK OVERSIKT

Navnet Tromøy kommer av den gamle formen "Thruma", som betyr tram, d.v.s. en kant som stiger fram av havet. Naturen på Tromøya veksler fra rullesteinsstrender, underlig kortvokst vegetasjon utsatt for vind rett innenfor Raet, store åpne jorder, og vanlig småkupert sørlandsterreng langs Tromøy- og Galtesund.

Funn som gravrøyser i Raet, boplasser og løsfunn fra 1800 f. Kr. til 1000 e. Kr. tyder på at det i hvertfall har vært bosetting her siden steinalderen. Disse funnene er gjort i området mellom Hove og Botne. Tromøy kirke ble bygd nettopp her på 1100 tallet i romansk stil, og er den eldste bygningen i kommunen. Gamle veier leder over øya til kirken.

Her ligger også de eldste gårdene på Tromøy i dag. (dokumentert; Gjervold og Sandum 1320, Hove, Bjelland, Lien 1593)

Navnet Hove tyder på at det i førkristen tid var et hov i området.

Hove Gård var på 1700 tallet et mønsterbruk som bl. a. skal ha vært det første stedet man dyrket poteter her i landet. "Tromøypoteten"

skulle dyrkes i sandholdig jord og gjødsles med tang og var en fin og dyr potet.

Tromøy ble skilt ut som eget sogn i 1746.

Tromøy har varierende gammel bebyggelse som gårder, uthavner, lystgårder og arbeiderboliger.

I 1961 ble Tromøybroa bygd, og det er ferjeforbindelse fra Skilsøpynten direkte til sentrum. Den nye boligbebyggelsen er lagt i felt oppe i heiene.

På Tromøy har vi definert 13 områder som bevaringsverdige, deriblant Merdø og Gjessøya. Utenom disse områdene finner vi også flotte bevaringsverdige gårder som Kjørviga, Hastensund, Sandum, Hove, Hofstøl, Flangeborge, Labakken, Færvig, Tybakken, Storeng, Sophienlund og kanskje flere.

26. OMDALSØYRA



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 23 SEFRAK-registrerte objekter.

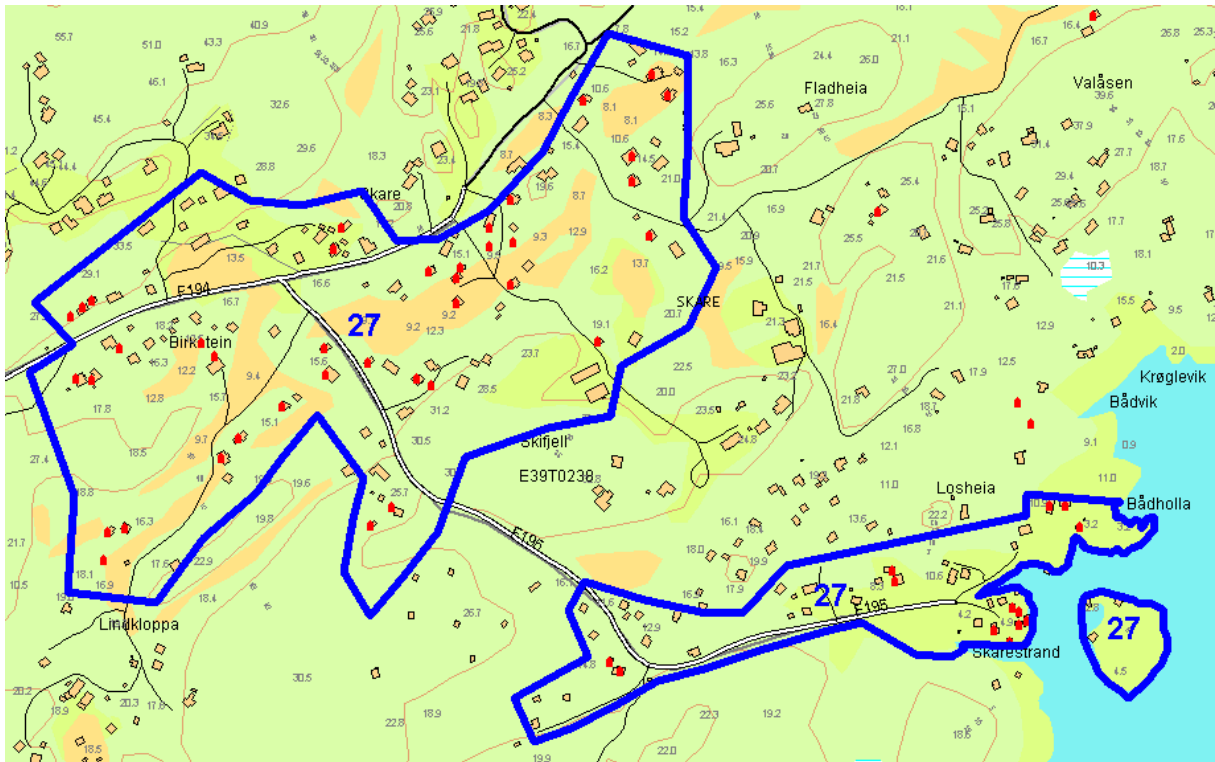
Bakgrunn/ historie: Stedet har en samling med 7 tomannsboliger som ble bygd av Det norske Nitridaktieselskap på Eydehavn i årene 1912-16. Det var ferjeforbindelse herfra til bedriftene på Eydehavn. Det er også annen bevaringsverdig bebyggelse på stedet.

Utfordringer: Omdalsøyra er uregulert. De syv tomannsboligene ligger på rekke langs veien, og brukes nå som privatboliger. Dette er vakre store murhus med enkel detaljering som bør taes vare på. Her bør avkjørsler og plassering av nye garasjer og buer reguleres i tillegg til at de gamle bygningene reguleres til bevaring.



Flotte, store murhus på rekke langs veien.

27. SKARE



(kartutsnitt er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAC-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 48 SEFRAC-registrerte objekter. (noen er revet)

Særtrekk / historie: På Skare, som ellers på Tromøya, bodde sjøfolk og fiskere som hadde småbruk ved siden av. Stedet ligger innenfor den store rullesteinsøya "Tromlingene". På Skarestrand er det trygg havn for fiskere fortsatt.

Gården Skare er nevnt i skriftlige kilder i 1593. Det var skole, bedehus og butikk her. Den gamle skolebygningen står fortsatt.

Utfordringer: Skare er uregulert. Skarestrand og holmen utenfor bør detaljreguleres, fordi buene er i ferd med å bli hytter med bofunksjon. Dette gjør at det blir bygd leegger og verandaer som det ikke er tradisjon for her.

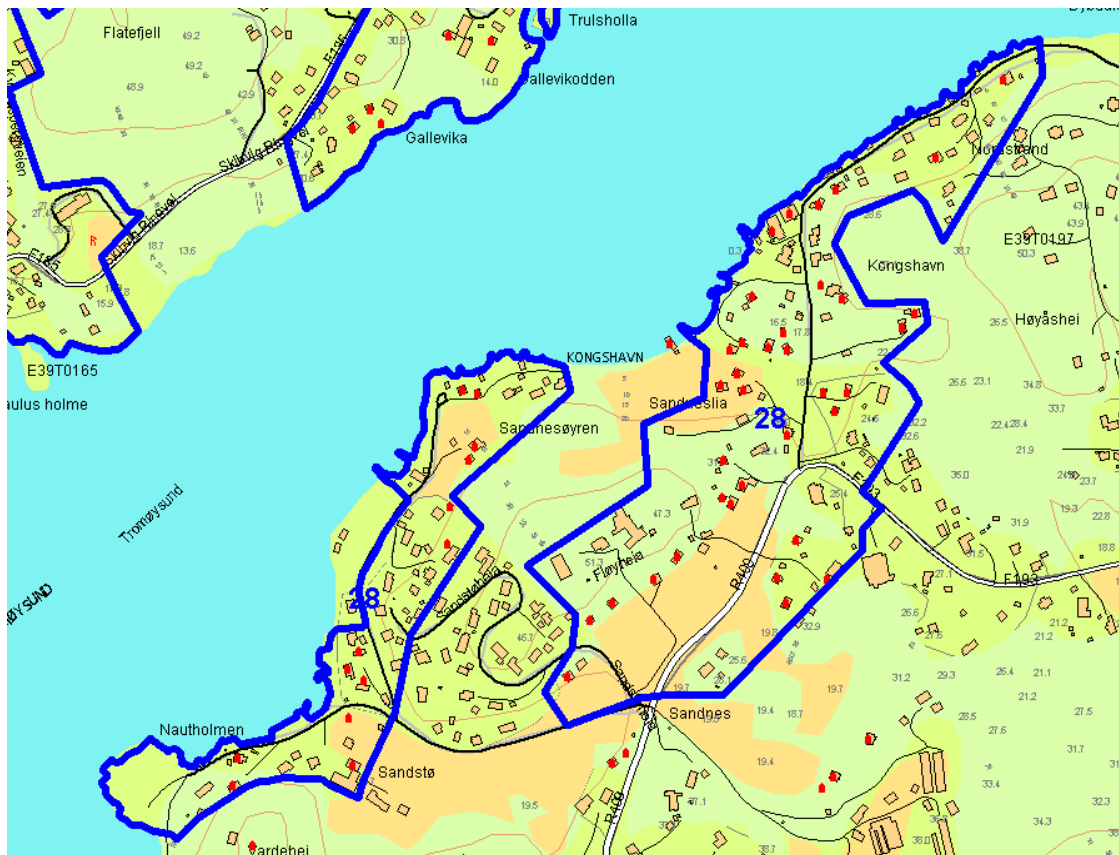


Dette lille huset skal være over 300 år gammelt.



Skarestrand

28. KONGSHAVN - SANDNESØYRA



(kartutsnitt er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 49 SEFRAC-registrerte objekter.

Særtrekk / historie: Området består av to deler; Kongshavn og Sandnesøyra. De fleste som bodde her hadde ikke hovednæringen sin i jordbruket, men var sjøfolk, håndverkere og gruvearbeidere. Den eldre bebyggelsen består av slike kombinerte småbruk, som stort sett er eneboliger uten tilknytning til landbruk. Plogfabrikken K.K. Lien & Co har betydd mye for sysselsettinga på hele "østerenden" av Tromsøya, men er nå nedlagt og (etter 2003) revet.

Utfordringer: Kongshavn har regulerte områder. Etter 2003 er noen hus regulert til bevaring. Området ved KK-Lien, er regulert til og bebygd med boligblokker der fabrikkbygningene lå. Det bør lages reguleringsplan ved bryggeanlegg/ sjønær utbygging. Gårdene ligger vakkert i kulturlandskapet, og husene er velholdte. Fortetting innenfor områdeavgrensningen bør begrenses. Området "Nordstrand" har hatt stort press i forhold til utbygging av sjøboder, og bør reguleres.

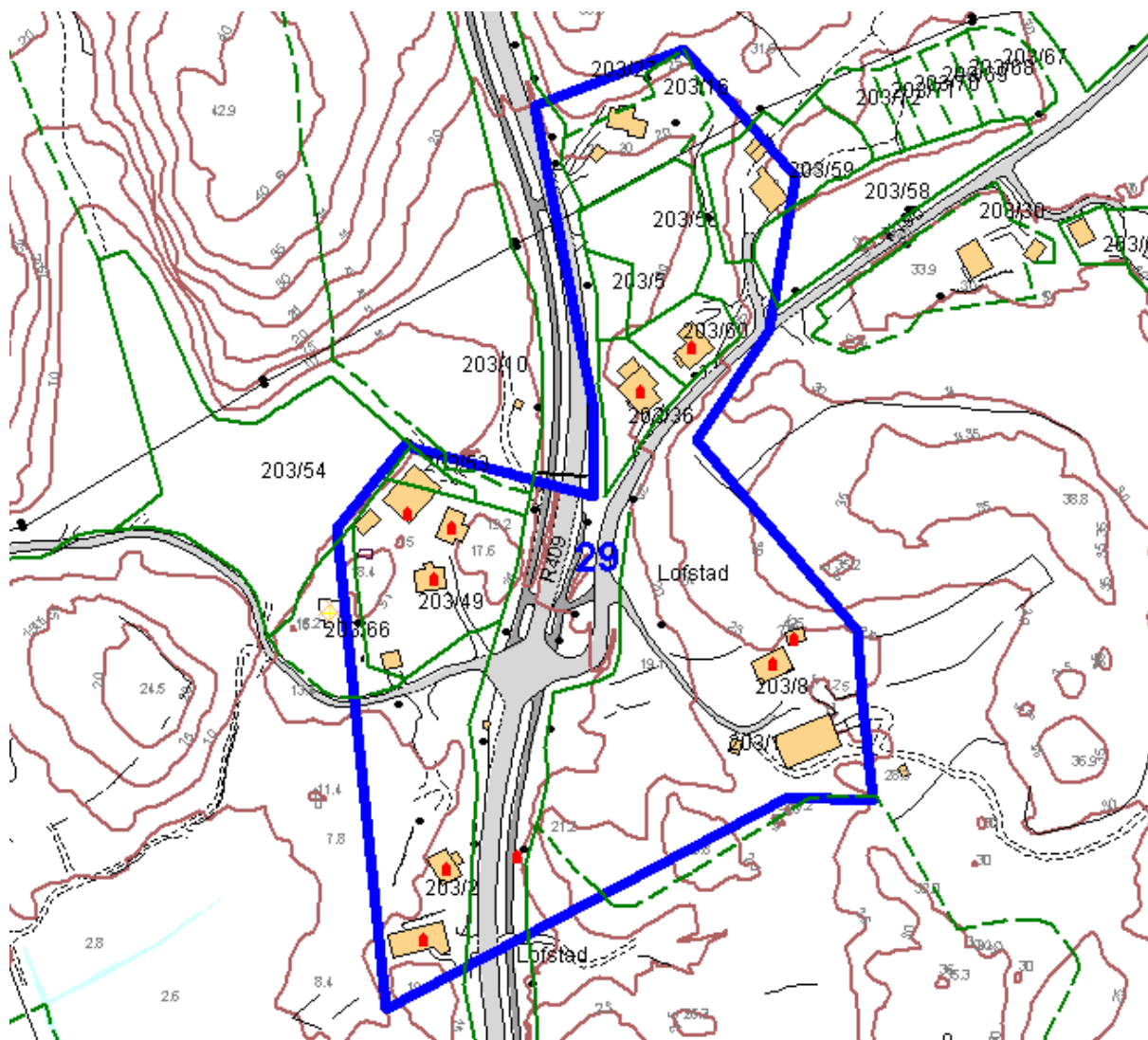


"Sandnes"



Sandnesøyra

29. LOFSTAD



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 10 SEFRAK-registrerte objekter fordelt på 4 bruk. (1 er revet)

Særtrekk / historie: Lofstad gård er nevnt i skriftlige kilder i 1544. Før 1724 var eiendommen kirkegods. Commerceråd Johan Gustav Riedemann, som i sin tid bygde den staselige bygningen som ble revet da Arendal Rådhus skulle bygges, eide gården på begynnelsen av 1700 tallet. På gårdens eiendom, like nord for Hefte var det dessuten gruvedrift. Her lå også Hefte Pukkverk i første halvdel av 1900 tallet.

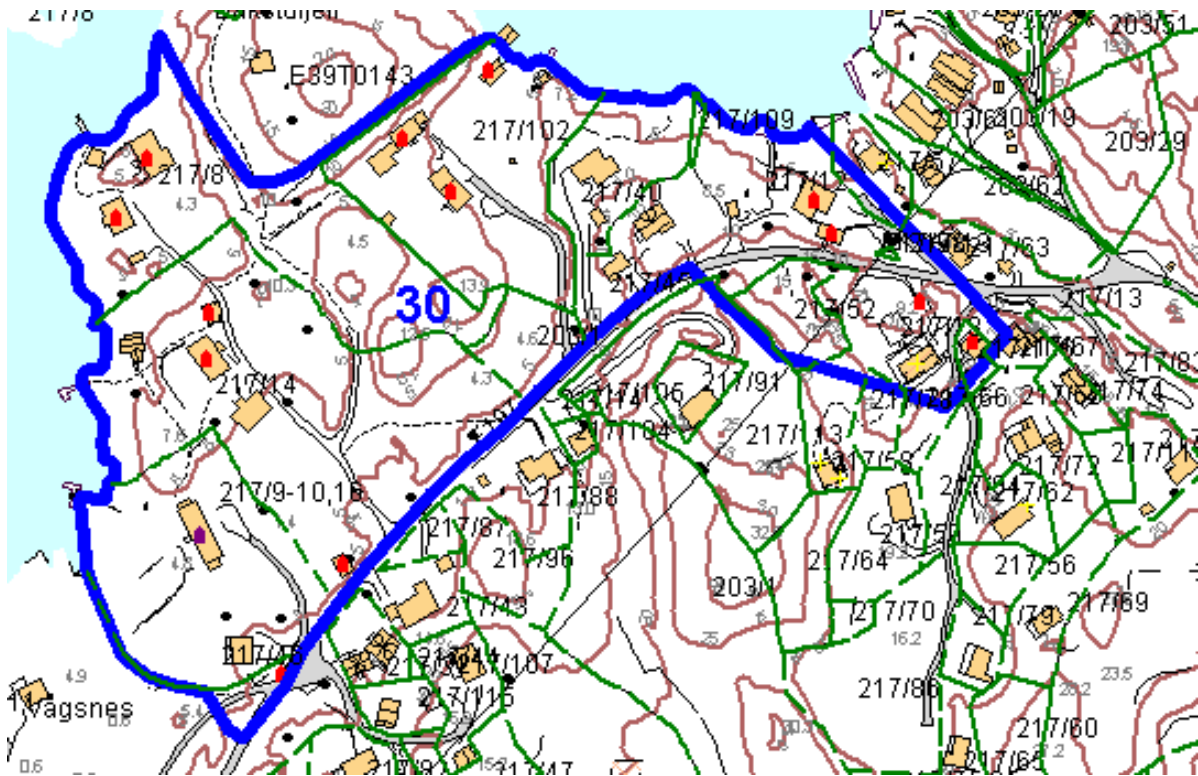
Utfordringer: Lofstad er uregulert. Eiendommen er i dag delt opp av en moderne vei, slik at man ikke ser de flotte bygningene som ligger i det som engang var et

sammenhengende kulturlandskap. Jordene er i ferd med å gro igjen. Videre veiutbygging er unødvendig.



"Lofstad"

30. VAAGSNES



(kartutsnitt er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAC-objekter og fiolette er freda hus)

Bevaringsverdige bygninger: 14 SEFRAC-registrerte objekter.

Særtrekk / historie: Like innenfor lå Vaagsnes Jernmalmgruver, som hadde svært god malm (såkalt "selvgående", uten behov for tilsetningsstoffer), og rettighetene til gruvedrift her tilhørte Nes Jernverk. Eierne av Vaagsnes på slutten av 1700 tallet, Lars N. Røer var offentlig ansatt navigasjonseksaminator, og drev navigasjonsskole for storskipperne i huset om vinteren.

Fredet bygning: Hovedbygningen fra 1750 er fredet.

Utfordringer: Vaagsnes er uregulert. De gamle bygningene ligger nydelig i kulturlandskapet ned mot Tromøysund. Ved oppføring av nye boliger bør plassering, størrelse og proporsjoner planlegges i forhold til den gamle bebyggelsen, og underordne seg den.

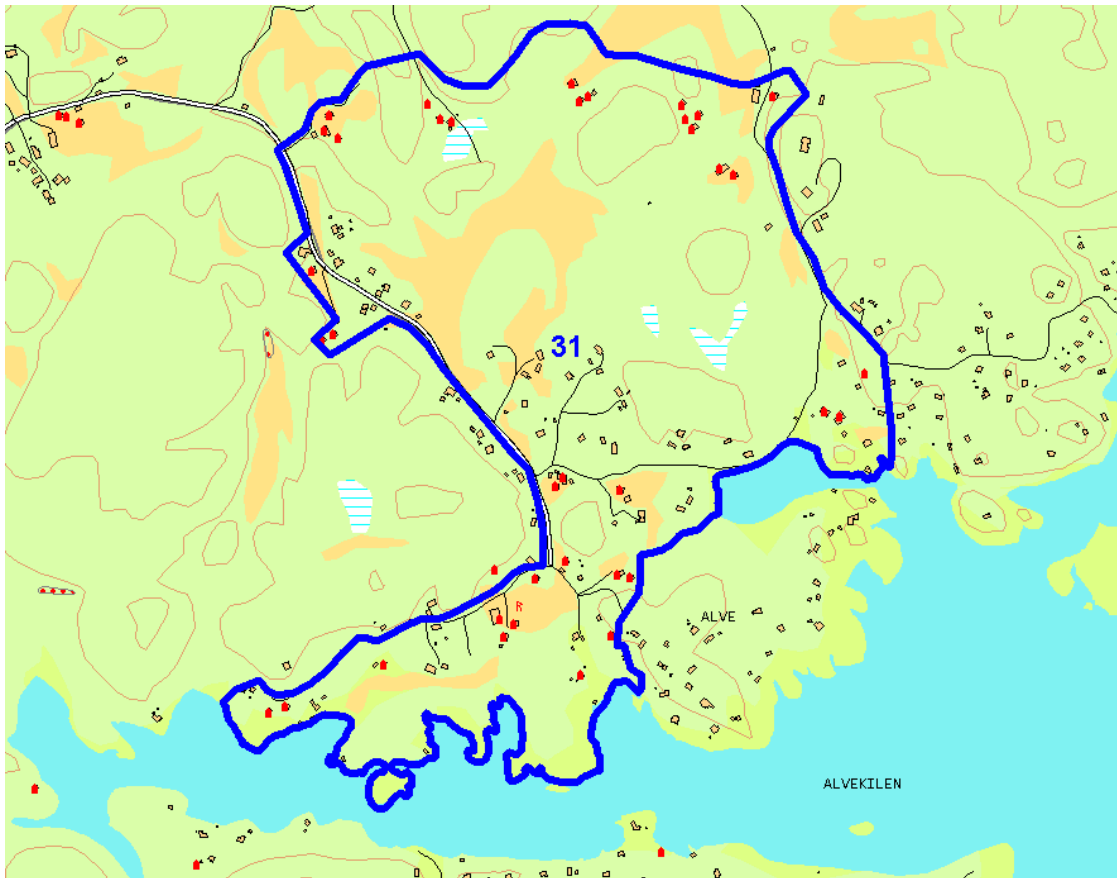


Den fredede hovedbygningen på Vaagsnes



Vaagsnes, ytterst på neset

31. ALVE



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 37 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: Alve er et meget gammelt gårdsnavn, og skal være en av de eldste gårdene på Tromøya. På 17- og 1800 tallet ble det drevet gruvedrift i Alvekilen. Alveholmen Gruve leverte malm til Ulefoss, Bolvig og Fossum verk. Malmen gikk direkte fra Alve med små seilskuter østover. Både skuter og mannskap kunne være lokale. Gruvedriften tok slutt omkring 1850. Gårdene på Alve har bruksrett til den store rullesteinsøya Tromlingene, der det er funnet 10 gravrøyser fra bronse-/jernalderen. Øya blir brukt til sommerbeite og turområde.

Utfordringer: Alve er uregulert. Evt. hyttebygging bør reguleres med tanke på vern av dette vakre kulturlandskapet og den gamle gårdsbebyggelsen. Det avgrensede området er registrert nasjonalt som verdifullt kulturlandskap. (Miljøvernnavd. Fylkesmannen i Aust-Agder) Gårdene har fortsatt store eiendommer, men svært redusert drift, derfor søker eierne andre næringsmuligheter enn tradisjonell gårdsdrift.



Alve



Sandå

32. BREKKA- BJELLAND



(kartutsnittet er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus, Tromøy kirke (omtrent midt på bildet) er freda)

Bevaringsverdige bygninger: 64 SEFRAK-registrerte objekter og to i tillegg som er bygd i 1826.

Bakgrunn / historie: Det særegne kulturlandskapet her består av jorder i et belte like innenfor naturvernområdet Raet, og strekker seg fra Hove helt over til Botne. Gårdsbebyggelsen er samlet i klynger som består av flere bruk. Hvert av brukene hadde "tangrett" ved stranda. Den næringsrike tangen ble brukt til å gjødsle den sandholdige jorda.

I 1634 rammet en stor brann både bygninger og vegetasjon i området. Derfor kan man regne med at de eldste bygningene ble bygget etter det, og at det ikke finnes eldre bygninger her bortsett fra kirken, som var bygget i stein.



Ved Spornes

Fredet bygning: Tromøy kirke ble bygd mellom 1000 og 1170, og var opprinnelig en nydelig stenkirke med romanske stildetaljer. Kirken ble ombygget til korskirke i perioden 1748-1758, like etter at Tromøy ble eget sogn i 1746.

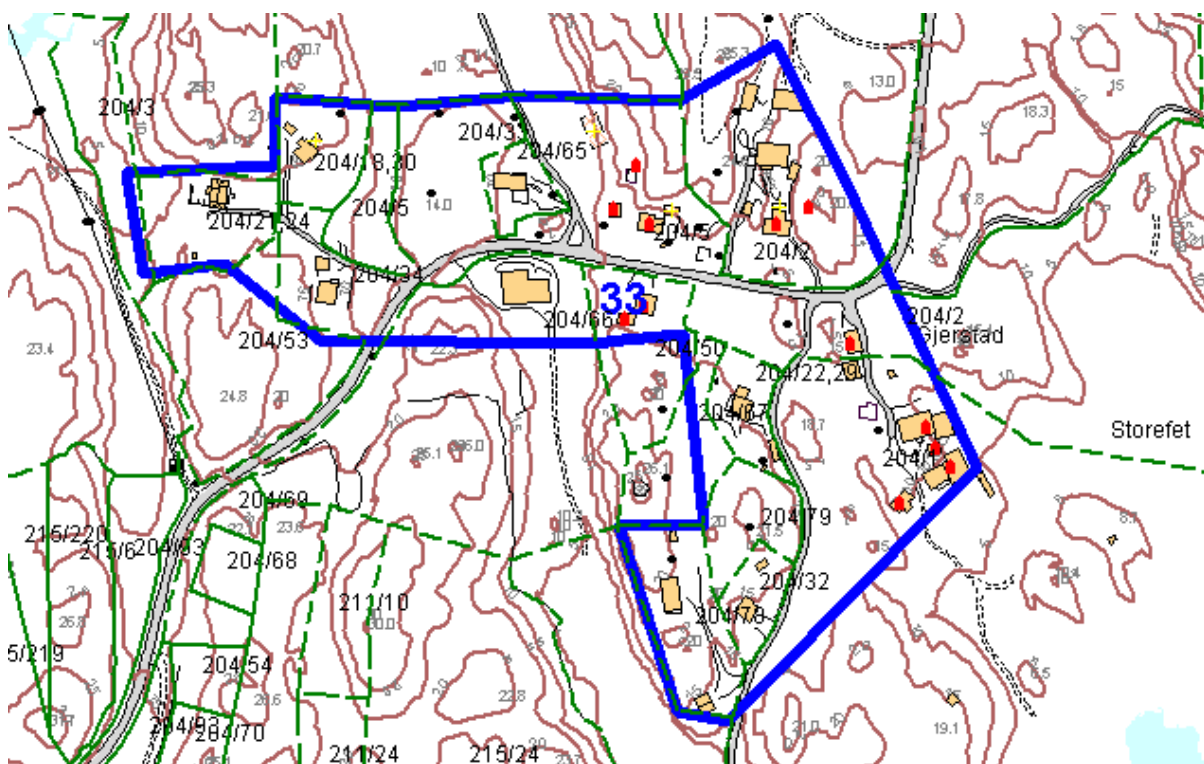


Sørportalen på Tromøy Kirke

Utfordringer: Reguleringsplan 28-13R1 som ble vedtatt i 1985 dekker 38 SEFRAK-registrerte objekter. Planen viser bare formålet bevaring og bestemmelsene er svært generelle. Området bør omreguleres etter dagens standard, og da dekke hele området som er avgrenset i denne kommunedelplanen.

Dette er et unikt kulturhistorisk område med bygninger, natur- og kulturlandskap og fornminner som bør bevares for kommende generasjoner.

33. GJERSTAD



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 12 SEFRAK-registrerte objekter.

Særtrekk/ historie: Like nord for Gjerstad er det funnet flere boplasser fra steinalderen, og to gravhauger fra ca. år 840 e. Kr. Den gamle bebyggelsen som står her i dag er bygd på 16- og 1700 tallet. Den eldste gården har en hovedbygning som skal være bygd i 1650. På 1800 tallet gikk det en ferje fra Gjervold over Gjerstadvannet som fraktet dyr og landbruksprodukter som skulle videre over til Tromøysund. Ned mot dette vannet er det i dag et vakkert kulturlandskap som bør holdes åpent ved økt beite el. l..

Utfordringer: Gjerstad er uregulert. Evt. ny bebyggelse bør legges i god avstand fra gårdene. Nye bygninger som skal høre til gårdene bør legges i samme tunformasjon og om mulig forsterke tunvirkningen.

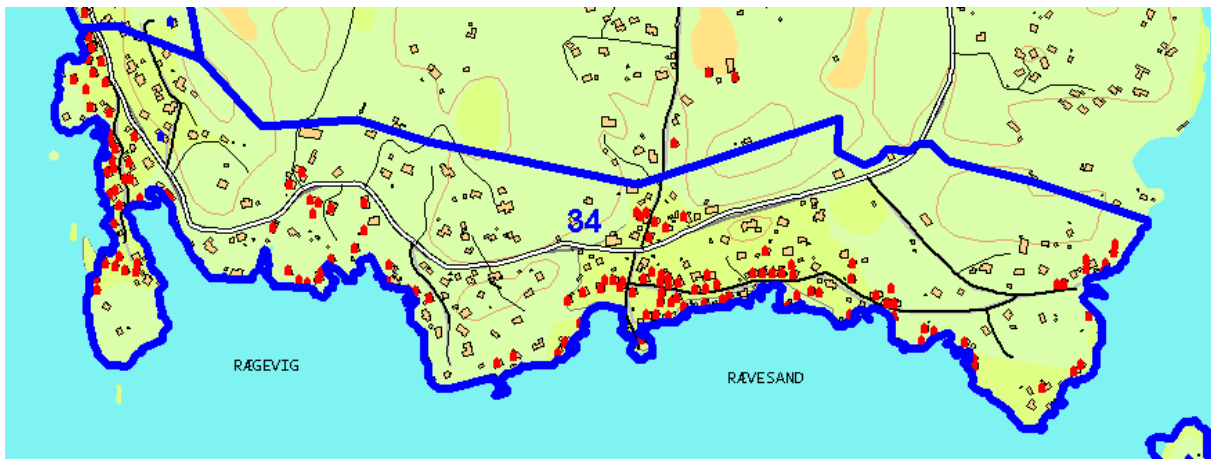


"Gjerstad"



Dette midtgangshuset skal være bygd rundt 1650.

34. RÆVESAND – RÆGEVIG - TORJUSHOLMEN



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 143
SEFRAK- registrerte objekter og 2 villaer
bygd i 1920-årene kommer i tillegg.

Særtrekk / historie: Den eldre bebyggelsen her består av små enkle hus som var bebodd av sjøfolk, fiskere og håndverkere. Det sies at det i seilskutetiden lå så mange skuter på Rævesandsfjorden at man kunne gå tørrskodd fra Merdø til Rævesand. På Rævesand var det butikk, bakeri og bedehus. "Eventyrhuset", et nydelig gavlhus bygd ca. 1600 skal være det eldste huset her. I Rægevig er det et annet gammelt hus som skal være oppført rundt år 1600 og være flyttet hit senere.



"Eventyrhuset" på Rævesand

Utfordringer: Reguleringsplan 23-10R1, vedtatt i 1982, dekker alle SEFRAK-registrerte objekter i området. Planen har bare formålet bevaring og bestemmelsene er svært generelle. Området bør derfor omreguleres etter dagens standard. Marstrand 23-10R2-, 1998 dekker 5 SEFRAK-registrerte bygninger. Parkering og alt som har med framkommelighet med bil å gjøre er et stort problem som bør detaljreguleres her. De små sjøbuene ved bryggene og boligene lenger bak gir det nydelige inntrykket som vi ikke må la gå tapt. Rævesand, Rægevig og Torjusholmen er fortsatt levende og gode bomiljøer, noe vi håper de vil fortsette å være.



Torjusholmen

35. PUSNES-BRATTEKLEIV



(kartutsnittene er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus. Pusnes gård (nordligst i området) og 12 hus på Bratteklev verft er freda)

Bevaringsverdige bygninger: 58 SEFRAK-registrerte objekter og 41 i tillegg som er bygd i perioden 1900-1930.

Særtrekk/historie: Nedenfor veien, langs sjøen ligger den eldste bebyggelsen som kom opp i forbindelse med etablering av de 3 skipsverftene på Timber, Ytre Bratteklev og Pusnes. Pusnes drev skipsbyggingen fram til 1960-årene, og det er i dag maritim mekanisk industri på stedet. Fra 1900-1930 ble det i tilknytning til skipsverftene bygd en rekke boliger som er bevaringsverdige. (lite blått hus på kartet)

Fredede bygninger: Eieren av Ytre Bratteklev, Birger Smith- Sørensen har opprettet et museum av hele verftsanlegget. Bygningene ble ikke revet, og maskiner, utstyr og verktøy ble værende igjen da virksomheten opphørte i 1924. De 12 bygningene som utgjør museet ble fredet i 1993. I området finner vi også en annen fredet bygning; Pusnes Gård som er bygd i 1751.

Utfordringer: Reg. plan Endresens Pensjonat/Maagerei 22-12R1 vedtatt i 1985, dekker 8 SEFRAK- registrerte bygninger.

Området er i dag et helt vanlig boligområde, med store og små, gamle og nye hus. Ferjeforbindelsen til sentrum gjør dette til et sentralt og greit sted å bo. Her bør en fortsatt være åpen for nybygging når det gjelder boliger, og utvidelser innenfor industriområdet.



Bolig bygd i 1915



Ytre Bratteklev

36. SKILSØ



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter., blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 38 SEFRAK-registrerte objekter, og 8 i tillegg som også er bevaringsverdige.

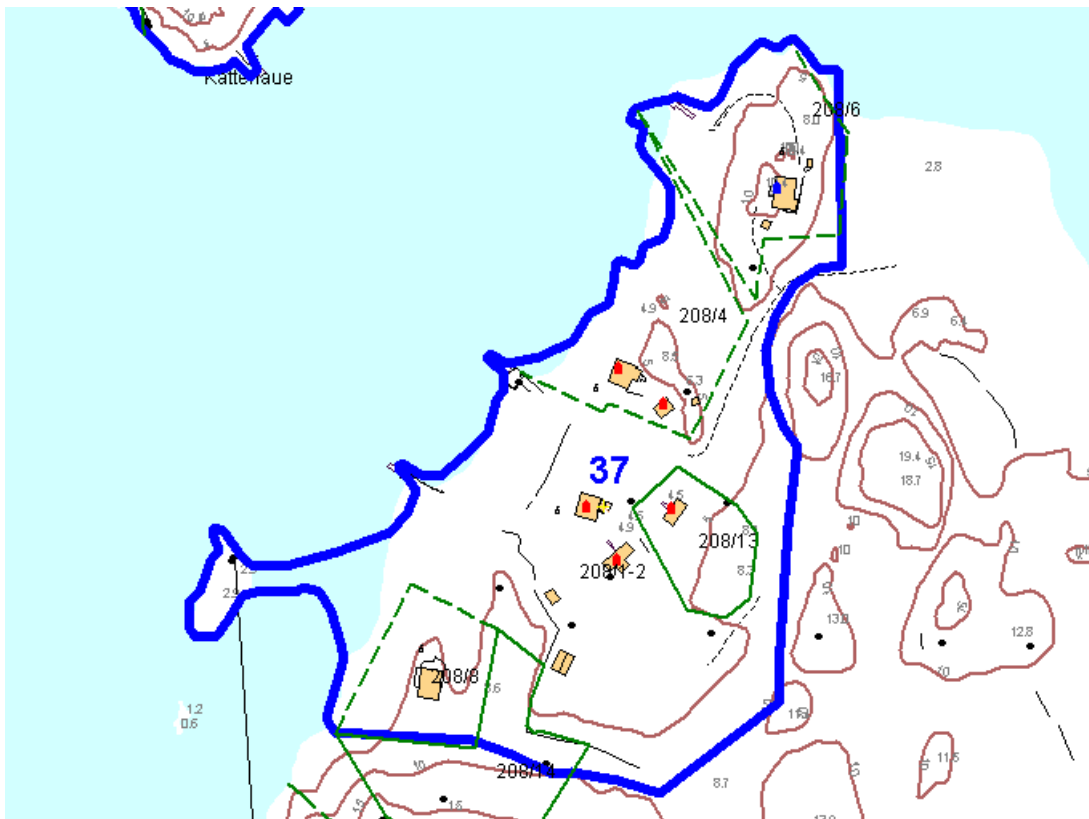
Bakgrunn / historie: Skilsøy er som navnet sier en øy, og sundet mellom øya og Pusnes er fylt igjen. I gammel tid var det et skipsverft her; Skjelsøen skibsværft. I 1920 startet Nils Roland "Skilsø Baatbyggeri" som bygget trebåter fram til 1970, da de gikk over til plastbåtproduksjon. Fra Skilsøpynten er det ferjeforbindelse til sentrum noe det er av stor viktighet å opprettholde. Inntil Tromøybroa ble bygd i 1961 var Skilsøferja en bilferje. Nede ved sjøen ligger en rekke gamle hus, og oppe på toppen av denne bratte øya ligger nyere bebyggelse.

Utfordringer: Skilsøy er uregulert. Fortetting er knapt mulig. Ferjeområdet bør utbedres, og dette begrensede området kunne trenge en reguleringsplan.



Litt av Skilsø sett fra ferja, "Knubben" skjernes så vidt i forgrunnen

37. GJESSØYA



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 5 SEFRAK-registrerte bygninger, og 1 i tillegg som er bygd ca. 1925.

Bakgrunn / historie: I 1666 solgte Mogens Jenssøn "Jæsøen" til sin stedatter, som han senere giftet seg med. På den måten fikk han øya tilbake.

I 1850-årene ble de to gamle gårdene her bygd, men det skal ha stått bygninger her før den tid. Det er også bygd en bolig i 1920-30 årene her.

Utfordringer: Gjessøya er uregulert. Øya er et populært bade og friluftssted om sommeren og kunne trenge noe anlegg i den forbindelse. (doer, søppelbu, ferskvann, offentlig brygge)

Øya har en klar todeling av det som er privat og det som er offentlig. De private anleggene er helt skilt fra det området som brukes av badegjester. Sommerbesøk vil hverken skade bygningsmiljøet eller forstyrre den private ferdsel på noen måte.

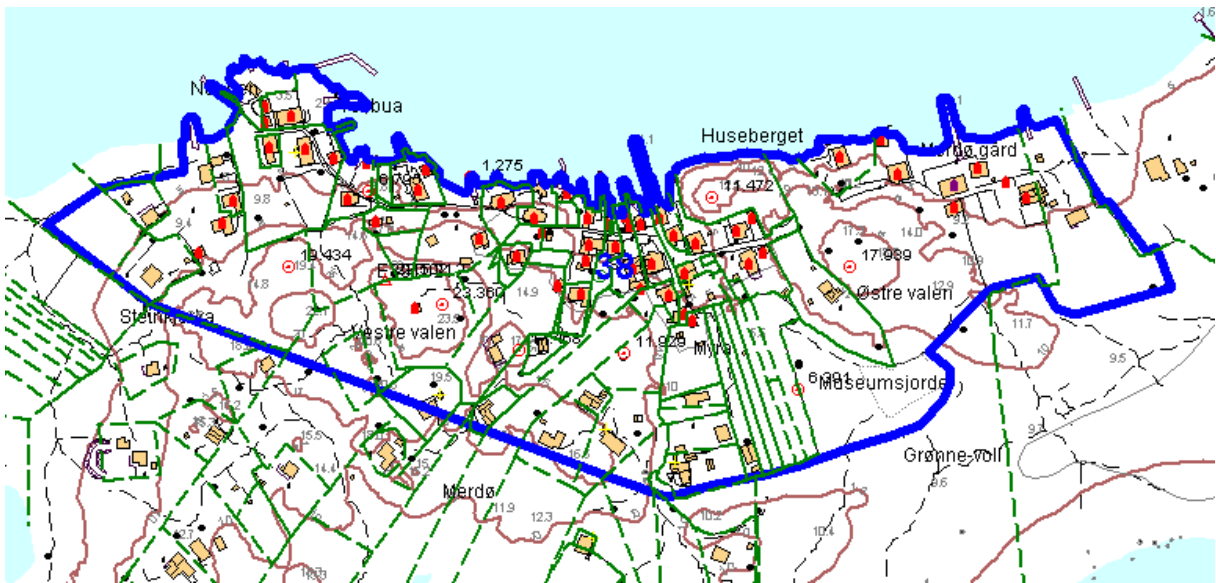


Den "private" siden av Gjessøya



"Gjessøen" en vakker novemberettermiddag.

38. MERDØ



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 55 SEFRAK-registrerte objekter.

Særtrekk / historie: Første gang Merdø ble nevnt som havn i skriftlige kilder var i 1528, men stedsnavnet er kjent fra 1300 tallet. Navnet "merd" betyr teine el. ruse. Den naturlige havnen er omsluttet av Raet ut mot havet. I Raet på Merdø er det funnet gravrøyser og steinsettinger fra bronse-/jernalderen. Fra 1600 tallet var Merdø en travel uthavn med tollstasjon og lostjeneste (m. 10-12 loser). Senere kom også skole og postkontor, som nå er nedlagt. For 100 år siden bodde det 144 mennesker her.

Fredet bygning: Deler av hovedbygningen på Merdøgaard kan være fra 1640-åra. Sikre dateringer er fra 1736 og deretter, da våningshus og bryggerhus ble slått sammen og ny 2. etasje satt oppå. Rundt 1811 er det så foretatt hovedreparasjon med liggende kledning, nye vinduer og ny portal (2-fløysdør). Bygningen er fredet og viser hvordan et skipperhjem var på 1700- og 1800 tallet. Interiøret i huset er preget av den nære forbindelsen uthavnene på sørlandskysten hadde med Danmark, Nederland og England under hele seilskutetiden.

Merdøgaard tilhører Aust-Agder Museet og omfatter også fjøs og løe.

Utfordringer: Merdø er uregulert. I dag er det få fastboende på Merdø, men det myldrer av mennesker her om sommeren. Det bør

lages en reguleringsplan for hele bygningsmiljøet her. Her kreves et sterkere landskaps-, og bygningsvern på grunn av stor slitasje sommerstid. Merdø er fri for biltrafikk, men har stadig voksende båttrafikk!



Den fine lille veien på Merdø



Bebyggelsen sett fra ferja "Trau", som går i rute hit 2 ganger om dagen

SENTRUM OG SENTRUMSNÆRE OMRÅDER

- 39. Krøgenes**
- 40. Songe**
- 41. Havstad**
- 42. Fluet**
- 43. Barbu - Barbudalen**
- 44. Håvet- Langsæ**
- 45. Nesheia**
- 46. Klinkenberg**
- 47. Tyholmen**
- 48. Sentrum**
- 49. Strømsbuveien - Skibberhei – Høyveien - Springvannsdammen**
- 50. Kittelsbukt – Strømsbuneset - Ormeviga**
- 51. Høgedal og Arendal kirkegård - Torbjørnsbu**

KORT HISTORISK OVERSIKT

Det som nå er byen Arendal var til å begynne med bare et landområde som tilhørte Langsæ og Strømsbo gård. Gårdene brukte området til havn og beite for sau og geit. Av redsel for sjørøvere og krigsangrep bodde det ingen så nær sjøen i gammel tid. Etter hvert vokste det fram et lite strandsted rundt havna. Arendal er første gang nevnt i skriftlige kilder i 1528. Der Galtesund, Tromøysund og Nidelva møtes ble byen etterhvert til.

Økende trelasthandel, skipsfart og gruvevirksomhet fra 1600 tallet førte til en enorm vekst. Arendal fikk kjøpstadsrettigheter i 1723, og dette årstallet regnes som byens grunnleggingsår. I 1733 var byen landets ledende sjøfartsby. På 1700 tallet var det gode tider for sjøfart og trelasthandel. 1700 tallet ble kalt "det gylne århundre". Napoleonskrigen satte imidlertid næringslivet en del tilbake, og det var nødsår og matmangel.

Navigasjonsakten ble opphevd i 1850, og det satte igjen fart på næringslivet. I løpet av de neste 20 årene vokste Arendal til Nordens største sjøfartsby. Rundt byen var det en for

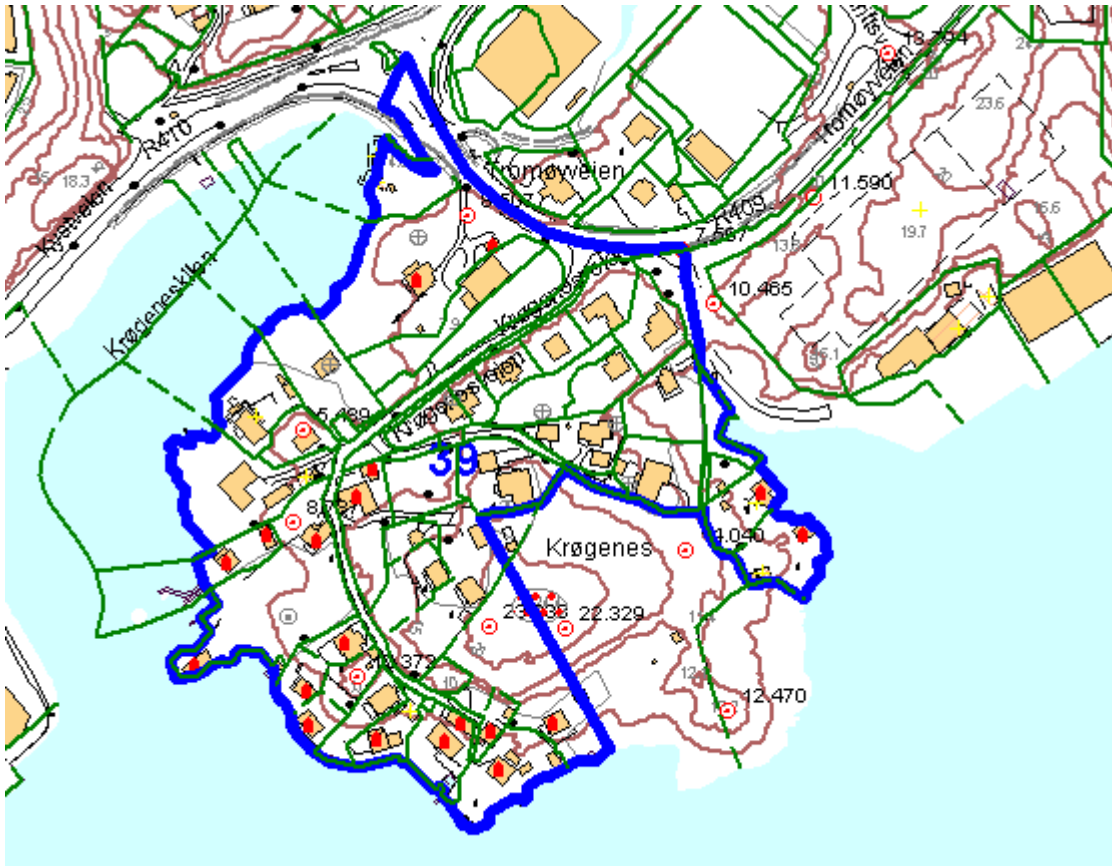
oss ufattelig aktivitet med skipsverft på hvert minste nes, gruvedrift, frakt av malm og tømmer, tømmerfløtning og sagbruk. Dette førte naturlig med seg en sterk befolkningsøkning, og dermed økning i boligbyggingen.

De gode tidene varte til 1886, da en av byens banker gikk falitt. Etter dette "krakket" kom byen relativt raskt på fote igjen, med de gylne tidene kom ikke tilbake. I store deler av 1900 tallet var også byen preget av redervirksomhet og skipsfart, men det var bare et fåtall av verftene som klarte overgangen fra seilskip til damp og etter hvert større motorer.

Arendal er i dag fylkeshovedstad og handelssentrum for regionen med administrasjon, videregående skoler og sykehus.

I de sentrale deler av kommunen anses 14 områder for å være bevaringsverdige. Hele området er så å si sammenhengende bebyggd, men disse 14 områdene er likevel forskjellige steder med forskjellig bakgrunn og karakter. Utenfor de avgrensede områdene er det her bare noen få spredte småbruk og enkeltbygninger som er bevaringsverdige.

39. KRØGENES



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 19 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn / historie: Krøgenes er et gammelt strandsted med eldre bebyggelse som består av flotte "strandsitter"- hus fra 1700 tallet og småbrukbebyggelse fra 1800 tallet. På stedet er det også en gravrøys fra bronse/ jernalderen. Det er et gartneri på den største gården, og nye boliger er nylig bygget like ved hovedveien i god avstand fra den gamle bebyggelsen.

Utfordringer: Krøgenes er under regulering DRI 0313/00, og planen dekker alle de 19 SEFRAK-registrerte bygningene innenfor områdeavgrensningen. (Bystyret vedtok planen 03.03.04)



Krøgenes

40. SONGE



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 56 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: På begynnelsen av 1600 tallet var det en sag ved utløpet av Songebekken. Denne bekken er steinsatt helt opp til Songekjenn, der Songe Gård med historie tilbake til 1300 tallet ligger. Et av småhusene antas å ha vært en skysstasjon for likkjørere på 1500 tallet. (hvitt fremtredende gavlhus midt på bildet) "Krona" er et annet vakkert og bevaringsverdig hus, bygd i empire- stil. Songe er et sentrumsnært boligområde med noe handelsvirksomhet og felles bryggeanlegg i Songekilen.

Utfordringer: Reguleringsplan 23-16b1, Kronborg vedtatt i 1998 dekker 2 SEFRAK-

registrerte bygninger. Regulering over hele eller deler av den bevaringsverdige bebyggelsen på Songe bør vurderes. Songe vil tåle videre utbygging i liten skala.



Songebukta

41. HAVSTAD



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 34 SEFRAK-registrerte objekter og "Havblik" i tillegg.

Bakgrunn/ historie: A /S Havstad Jernstøberi ble stiftet i 1854 av støberimester Johannesen fra Ulefoss. Her ble det laget skipsutstyr og "Havstad ovner". Smith & Thommesen kjøpte grunn til skipsverft på Havstad i 1868. Her ble det drevet med nybygging og vedlikehold av skip. Selv fullriggere kunne kjølhales ved dette verftet.

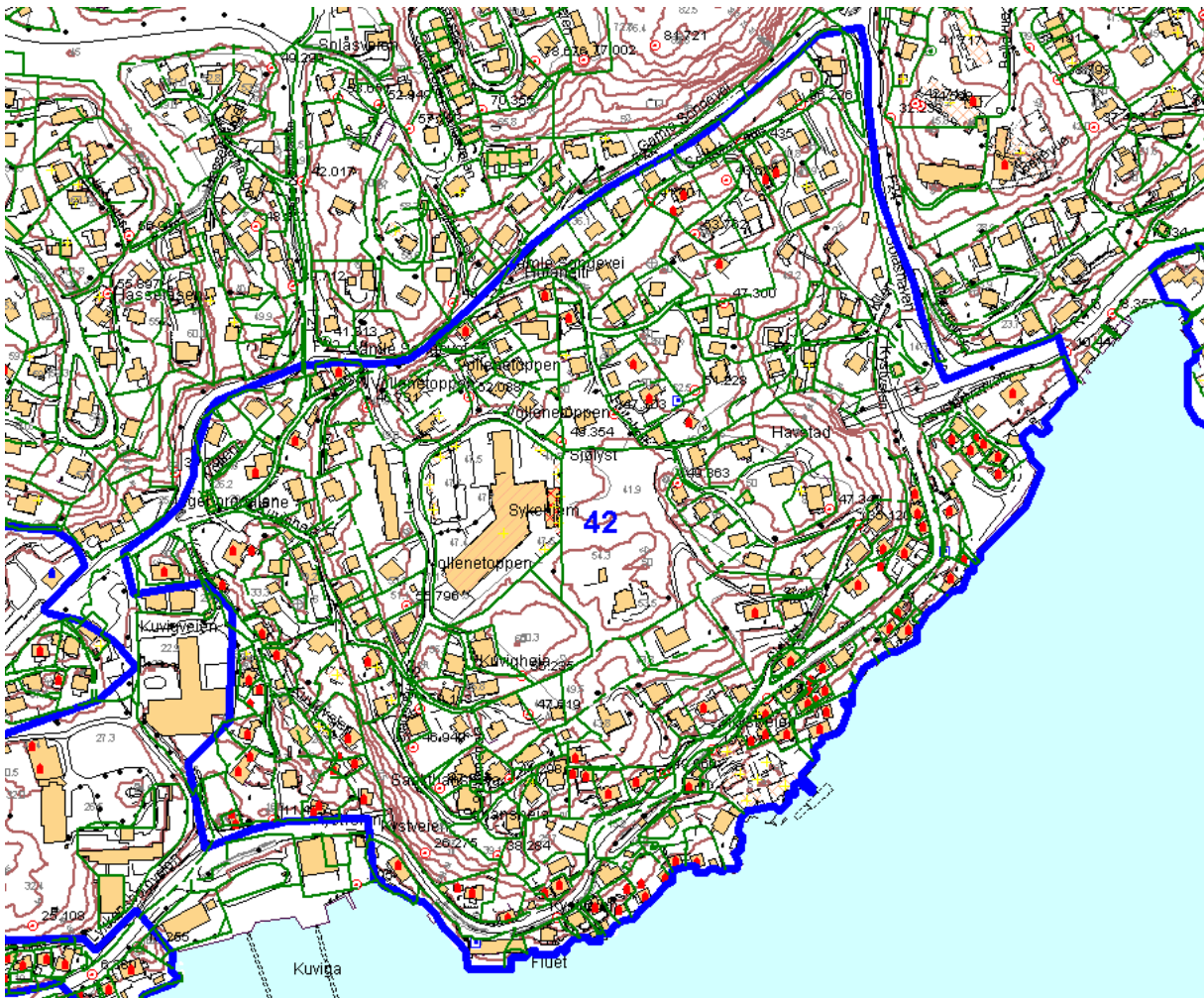
I 1930 ble det store sjømannshjemmet "Havblik" innviet på Havstad. Bygningen ble solgt i 1987, og er legesenter.

Utfordringer: Havstad har ikke reguleringsplaner med bevaringsformål.



Havstad sett fra Tromøyferja.

42. FLUET



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 91 SEFRAK-registrerte bygninger.

Bakgrunn / historie: I Løgebergskåret, der "Båthuset" ligger i dag anla Smith & Thommesen et skipsverft i 1856. Tomten ble solgt til Arendalskomfyren i 1932, og det vi nå kaller "Båthuset" ble bygd som produksjonslokale. Bygningen er nå planlagt revet, og det skal bygges boliger. Helt fram til 1975 var det utskipning av malm fra Bråstad Gruver herfra. Malmsiloen står fortsatt. En ny tunnel fører trafikken utenom det bevaringsverdige området.

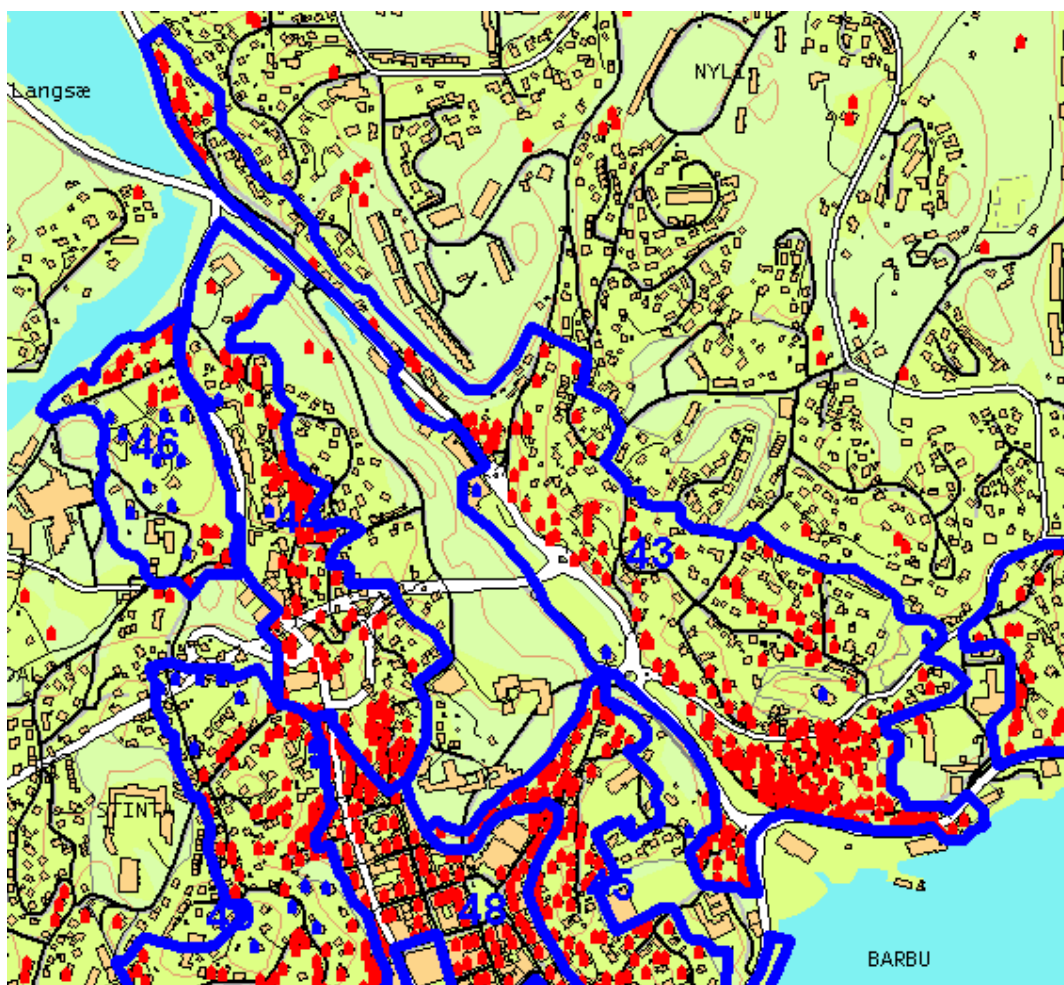
Utfordringer: Reguleringsplan 22-15R9 Løgebergskåret, vedtatt 2002 dekker 14 SEFRAK-registrerte objekter.

("Båthuset"/komfyrfabrikken rives og det bygges moderne boliger.)
Reguleringsplan 22-15R7, Solåshaven vedtatt i 1994, dekker 11 SEFRAK-registrerte objekter.



Malmsiloen til venstre i bildet, "Båthuset" til høyre.

43. BARBU- BARBUDALEN



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 254

SEFRAK- registrerte bygninger, 5 av disse er revet. Jernbanebygningene, Barbu Kirke og gravkapellet kommer i tillegg.

Bakgrunn/ historie: Barbuelva gav grunnlag for stor industriell virksomhet allerede på 1500 tallet. I 1574 startet lensherren Erik Munk gruvedrift litt øst for Langsæ og han fikk anlagt et jernverk litt lenger ned i Barbu. Denne gruva er trolig den eldste i Arendalsfeltet. Veldig tidlig var det også møller, tømmerfløtning og sagbruk langs elva. I 1900 ble områdets første kraftstasjon anlagt her. Nede ved sjøen vokste det raskt fram et tettsted. Fra 1878 til 1902 var Barbu eget herred.

Utfordringer: Reguleringsplanene 21-14R8- Barbu vedtatt i 1989 dekker 108 SEFRAK- registrerte objekter, 20-15R1e1- Viadukten i 1997 dekker 4 SEFRAK- registrerte

objekter og 21-15B1- Gjerløws Minde vedtatt i 1995, dekker 10 SEFRAK- registrerte objekter.

Arendal kommune arbeider for tiden med en kommunedelplan for Barbu. Ønsket er å utvikle Barbu som en egen bydel.



Området der husene er regulert til bevaring.

44. HÅVET- LANGSÆ



(kartutsnittene ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 118 SEFRAK- registrerte objekter, og 6 i tillegg (deriblant den eldste fengselsbygningen som er bygd i 1862)

Bakgrunn/ historie: Hele landområdet ned mot kysten tilhørte fra gammelt av Langsæ gård. Dette var innfartsveien til byen fra øst, og det vokste raskt fram husrekker langs veien. Her bodde arbeidere, håndverkere og sjøfolk. Langsæ gård er i dag museums- og parkanlegg. Vi finner også den gamle fengselsbygningen og brannstasjonen i området.

Innfartsveien til Arendal sentrum går utenom husklyngene.

Utfordringer: Reguleringsplan 20-15r1-1 og 20-15r1-2, ny hovedvei Øst-Vest vedtatt i 1991 dekker 30 SEFRAK- registrerte objekter, men bare 5 har formålet bevaring.

Reguleringsplan som omfatter hele området anbefales. Særlig aktuelt er hjørnekvartalet nedenfor fengselet ved bensinstasjonen som er forfallent og i realiteten rivningstruet. En viss utvikling av fengsels- og brannstasjonsområdet bør være mulig.

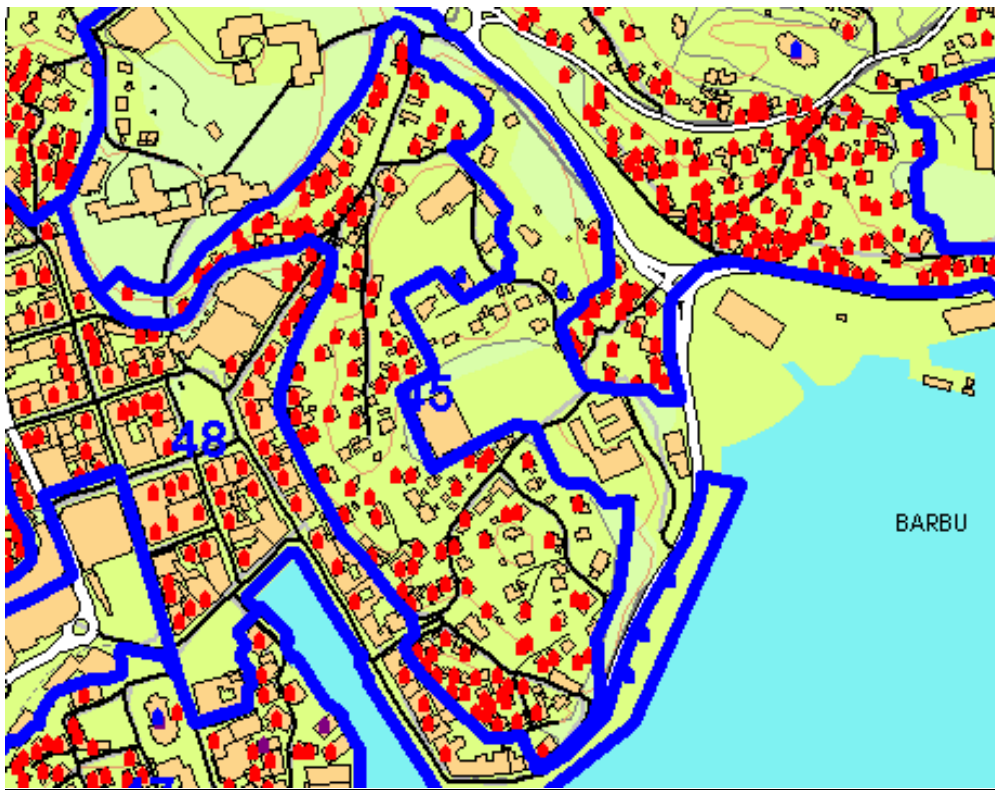


Håvet



"Arkitektens trøst" skjuler eternittplater som er lagt på et gammelt hus.

45. NESHEIA



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 156
SEFRAK- registrerte objekter, og
"Sangerhallen" i tillegg.

Bakgrunn / historie: Her ligger store villaer som ble bygd etter bybrannene i 1860-årene. I 1789 ble Det Kongelige Arendalske Skydeselskab opprettet, med Skytebanen som arena. På Hylleveien bygget de forskjellige kirkesamfunnene sine gudshus, bl. a. den største av dem; Frikirken. Vi har også fortsatt "Batteriet", som er det øvre av to batterier som ble opprettet på slutten av 1600 tallet til forsvar for byen.

I området er det også en del moderne spennende boligbebyggelse fra hele 1900 tallet, idrettshall og videregående skole.

Utfordringer: Nesheia er uregulert. Nesheia er et sentrumsnært boligområde som også har mange arbeidsplasser. Parkering, garasjer ,adkomster o.s.v. må tilpasses det tett bebygde miljøet. Området bør reguleres.

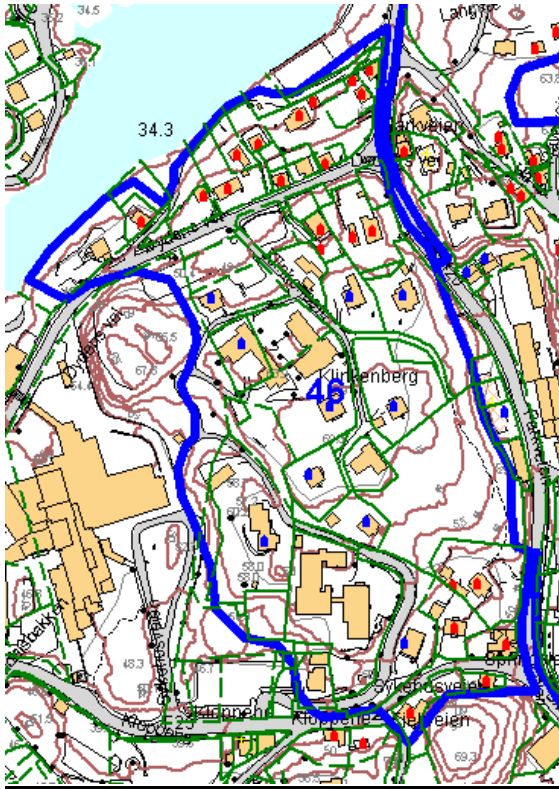


Neset.



"Batteriet"

46. KLINKENBERG



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 22 SEFRAK-registrerte objekter og 11 i tillegg som er bygd i perioden 1915-20.

Bakgrunn / historie: De eldste husene her var tilknyttet Langsæ gård og gruvedriften i Steinsås eller Torbjørnsbu gruver. Her gikk også ferdselsveien til innlandet; den såkalte "Fjellmannsveien" forbi der Arendal Kirkegård ligger i dag.

I 1915 ble det besluttet at det skulle bygges et stort sykehus i Arendal. Sykehuset ble bygd i tidens moderne stil; jugend, og stod ferdig i 1920. I den forbindelse trengte overlegene boliger, og Klinkenberg ble bebygd. Mange av disse store boligene brukes fortsatt av sykehuset, men nå til pasientformål, og noen benyttes til privatboliger.

Aust- Agder Sykehus er fordelt på mange bygninger. Den opprinnelige delen ble revet i 2000 for å gi plass til ytterligere utvidelser. Sykepleierhøgskolen ligger også i området.

Utfordringer: Reguleringsplan 19-15R1 Sykehusområdet vedtatt i 1995, dekker 23 SEFRAK- registrerte bygninger. (også ned mot Myrene)
Ny reguleringsplan for det avgrensede området bør vurderes.

Disse spesielle og sjeldne bygningene bør vies samme oppmerksomhet som eldre kulturminner.

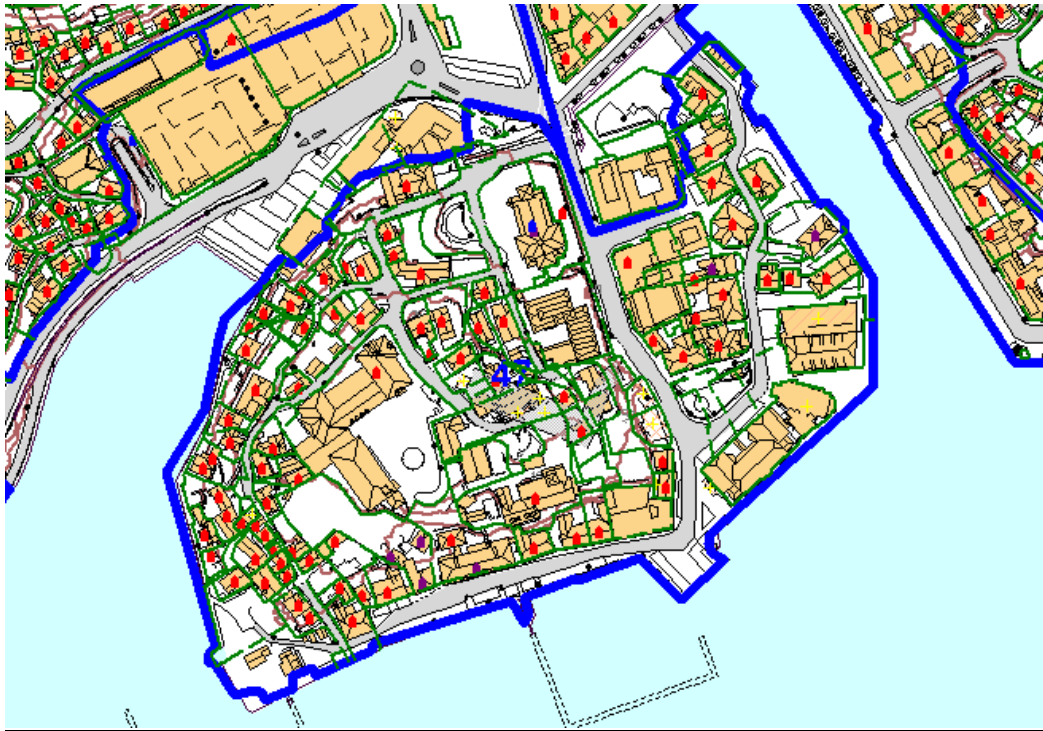


Trapp som har stått ubrukt i mange år.



Ungdomspsykiatrisk avd. AA- sykehus.

47. TYHOLMEN



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAC-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus og fiolette er freda)

Bevaringsverdige bygninger: 104 SEFRAC- registrerte objekter. To av disse brant ned i 1978, og det er bygd opp kopier.

Bakgrunn / historie: Tyholmen var, som navnet sier en holme adskilt fra fastland med en kanal. Nettopp derfor ble bygningene her spart for de store bybrannene i 1840, 1863 og 1868. Her finner vi i dag noen av landets eldste og best bevarte trehus som ble bygd og bebodd av familier som spilte en viktig rolle i byens utvikling. På 1900 tallet ble området forslummet og man ønsket å sanere bort de gamle dårlige bygningene. Tyholmens Venner ble stiftet i 1970 og denne interesseforeningen fikk heldigvis reddet den verdifulle bebyggelsen.

Fredede bygninger: På Tyholmen er til sammen 7 bygninger fredet; Rådhuset bygd i 1812-15, Lassens hus m. uthus, Rådhusgt. 12, bygd i 1809, Kløckers Hus med bakbygninger (nå bymuseum), bygd i 1826 og Den gamle Tollboden, bygd i 1679. (nå Eldresenteret)

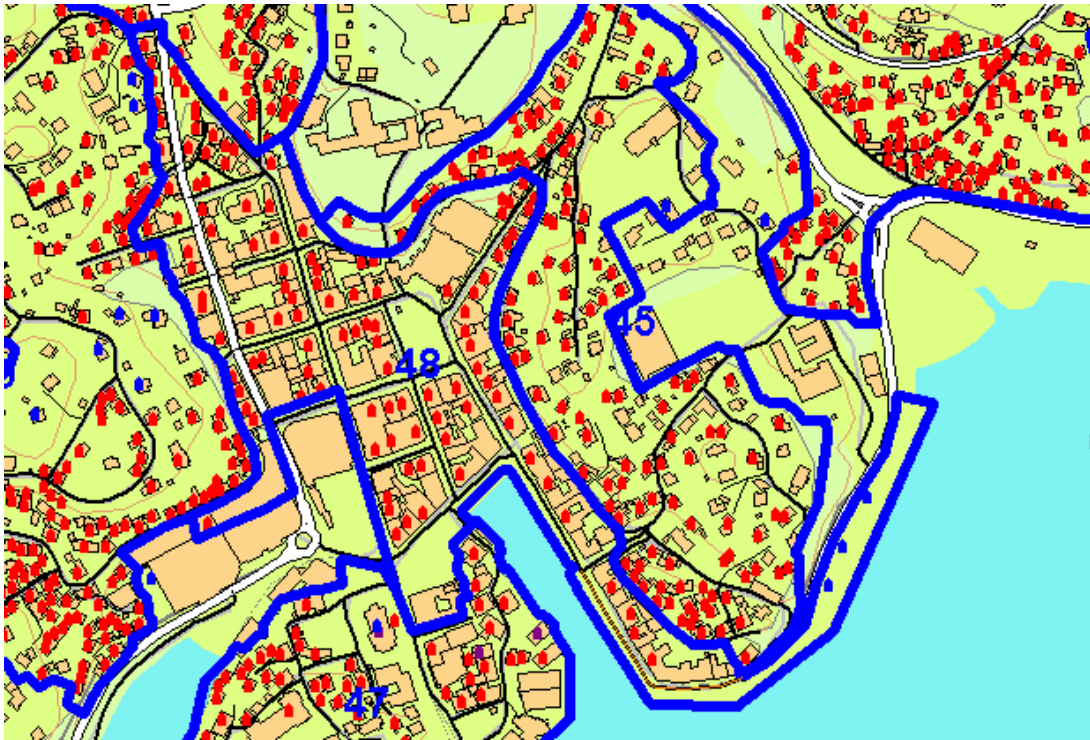
Utfordringer: Reguleringsplan 20-14R15, vedtatt i 1999 dekker alle de 104 bevaringsverdige objektene innenfor området.

Selv om Tyholmen er regulert til bevaring, ser vi problemer når det gjelder bryggeanlegg, parkering og ombygging av bevaringsverdige hus til barer og restauranter.



Tyholmen med Rådhuset sett fra Hisøy

48. SENTRUM



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger:

143 SEFRAK- registrerte bygninger og Tollboden m. tilhørende bygninger som er bygd i 1930-32 i tillegg.

Bakgrunn/ historie:

Selve kvartalstrukturen ligger klemmt inn mellom heiene rundt, og Tyholmen. Så å si alle bygningene er bygd etter de 3 bybrannene i 1840, 1863 og 1868. Øverst i byen, Klevgaten og Østregate er det bygninger i 2 etasjer bygd i tre, men ellers er det store murgårder. Murtvang ble først innført etter brannen i 1868. Etter den tidens vanlige byplanlegging ble byen delt opp i et enkelt rutenett uten hensyn til terrengforskjeller. Området var oppdelt av kanaler som ble brukt til frakt av varer med båt. Den siste kanalen ble fylt igjen i 1933, og hele området som i dag heter Sanden, ble fylt igjen i 1949.

Utfordringer: Reguleringsplaner: 20-14R17, Gassverktomta, 1994, dekker 5 SEFRAK-registrerte bygninger. 20-14R14, Rutebilstasjonen- Sanden dekker 1 SEFRAK-registrert bygning. 20-14..., Østregt. 12-16, 2001 dekker 1 SEFRAK- registrert bygning. Det bør utarbeides reguleringsplan og/ eller gatebruksplan over hele området.

Aktuelle problemer kommunens saksbehandlere trenger redskap til å styre er bygningsmessige forandringer som

takoppbygg, fasadeendringer i 1. etg, store ombygginger i bakgårder og oppsetting av skilt og reklame.

Sentrumsutvikling er ikke i et motsetningsforhold til bevaring og bør ikke hindres. Nye bygninger kan innpasses der det er plass. Det bør legges til rette for handel og kulturell aktivitet i selve bykjernen.

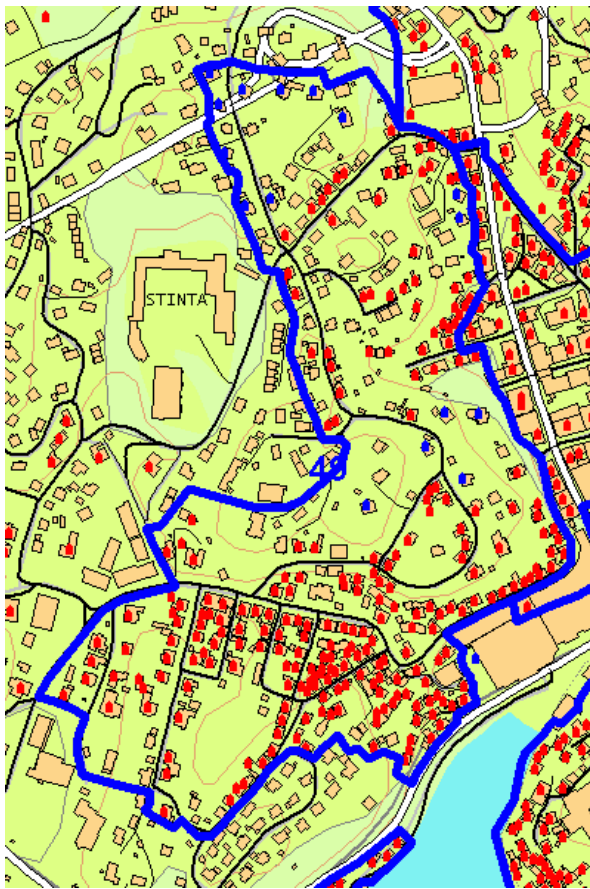


Fra Bendikskleiv mot Torvet.



Murdetaljer

49. STRØMSBUVEIEN- SKIBBERHEI- HØYVEIEN- SPRINGVANNSDAMMEN



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 268 SEFRAK- registrerte objekter, og 14 i tillegg som er bygd i perioden fram mot 1940.

Bakgrunn/ historie: Strømsbuveien var byens innfartsvei fra vest helt fram til 1953 da Vesterveien stod ferdig. Området tilhørte Strømsbo Gård og ble først bygd ut etter at Strømsbuveien ble anlagt i 1868. Denne delen av området har gater og kvartaler, mens Høyveien og Springvannsdammen har villaer med hager. Sistnevnte strøk har noe eldre bebyggelse, men ble i hovedsak bygd ut i perioden 1915-40 med store villaer i den tidens moderne stilretninger; jugend eller funkis. Springvannsdammen er stedets samlingspunkt vinterstid, og det eneste "grøntarealet" i denne tettbygde bydelen.

Utfordring: Reguleringsplan 20-13R3 vedtatt i 1990 dekker 202 SEFRAK- registrerte objekter. Området rundt Høyveien og Springvannsdammen er ikke regulert.

Området som er regulert er svært tett bebygd, og fortetting er vanskelig her. Villastrøket kan om mulig fortettes med liknende villabebyggelse.



Strømsbuveien/ Skibberhei

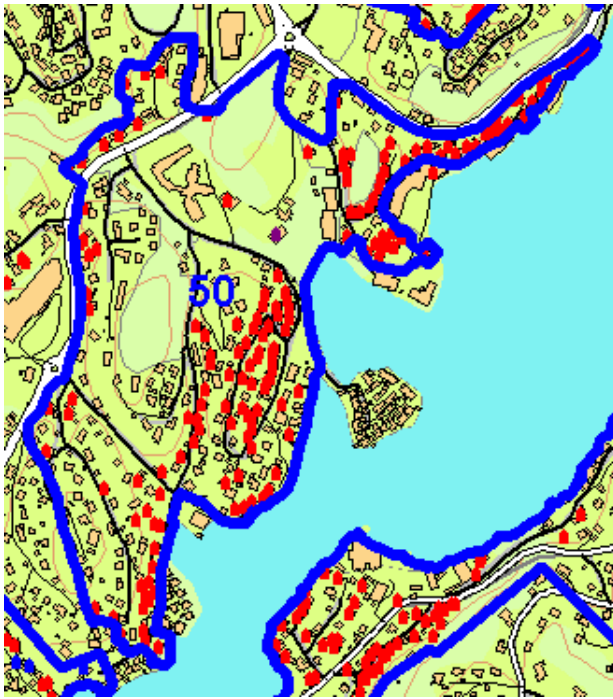


En funkisvilla i Høyveien



En vakker jugendvilla ved Springvannsdammen

50. KITTELSBUKT- STRØMSBUNESSET- ORMEVIGA



(kartutsnitt ikke i målestokk) røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, fiolette er freda)

Bevaringsverdige bygninger: 160
SEFRAK- registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: Strømsbo gård hadde skipsverft på Svinodden og bygde "Strømsbo dampsg" i 1883 innerst i Strømsbubukt. Det var også skipsverft på Strømsbuneset og i Gårdalen. I bukta rett nedenfor gården foregikk utskipping av malm fra Solborg og Torbjørnsbu gruver. All denne virksomheten krevde at området kunne huse en stor mengde arbeidere og deres familier, og dermed ble alle disse små husene bygget. "Bankkrakket" i 1886 førte til dårlige tider både for arbeiderne og overklassen. Arbeiderne som allerede var organisert i "Samholdsbevegelsen" startet året etter Det Norske Arbeiderparti i foreningens lokaler ved Ormekjenn.

Området er i dag et vanlig boligområde med flere små og store bedrifter, bl. a. Gard; det store skipsforsikringsselskapet.

Fredet bygning: Hovedbygningen på Strømsbo Gård ble opprinnelig bygd i 1760, men fikk sitt nåværende preg i 1804 da statshauptmann Peter Herlofson overtok gården.

Utfordringer: Reguleringsplan 19-12...Kittelsbukt- Ormeviga, vedtatt i 2001 dekker 119 SEFRAK- registrerte objekter.

Dette er et stort område med en mengde bevaringsverdige bygninger av forskjellig slag. Stedet har beholdt sitt særpreg når det gjelder miljø og struktur, og dette må danne grunnlaget ved videre utbygging.

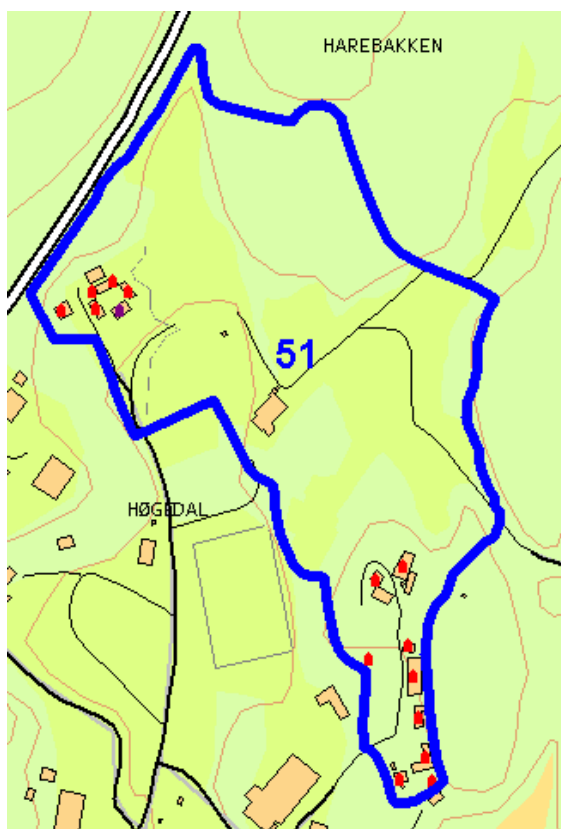


Strømsbuneset



"Strømsbo gård"

51. HØGEDAL OG ARENDAL KIRKEGÅRD - TORBJØRNSBU



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker er andre bevaringsverdige hus og fiolette er freda)

Bevaringsverdige bygninger: 15 SEFRAK-registrerte bygninger.

Bakgrunn / historie: Høgedal ble bygget i 1768 som landsted. Arendal Kirkegård som ble anlagt i 1809 er bygd opp med murer og terrasser like ved gården. Vakre gravsteiner/ smijernsplater er bevart og står langs veien. Gamle trær, murer og familiegravsteder er bevart. I 1880 ble byens epidemilasarett flyttet til Høgedal. Lasaretet ble nedlagt etter 2. verdenskrig. Kirkevergen og parkvesenet bruker Høgedal til kontorer og lager. Torbjørnsbu gård var kjent allerede på 1500 tallet, da gården tilhørte Kronen og det Laurvigske Grevskab. Arendal Pleiehjem holdt til på gården etter 1900, og gården har senere vært brukt som bokollektiv for senil demente.

Fredet bygning: Hovedbygningen på Høgedal fra 1768 er fredet.

Utfordringer: Området er ikke regulert. Terrassehagen og de tilhørende bygningene bør vurderes regulert til spesialområde bevaring. Hele kirkegården er en rolig park med industri og sterkt trafikkerte veier rundt. Kanskje kunne den vakre terrassehagen vært et sted til ettertanke for besøkende til kirkegården, og bli gjort mer tilgjengelig med benker og stier?



Høgedal med den vakre terrassehagen foran.



Det vakre rokkokko inngangspartiet

HISØYA

52. Sandvigen

53. Gullsmedenga – Kolbjørnsvik - Helsviga

54. Strømmen (Bie- Gårdalen- Hisøystømmen)

55. His – Flødeviga

56. Tangen

57. Havsøya

58. Store og lille Torungen

KORT HISTORISK OVERSIKT

Til Hisøy hører øyene Lille Torungen, Store Torungen, Havsøya og Gjervoldsøy, som alle har bevaringsverdig bebyggelse. Det indo-europeiske ordet "his", som betyr "den avskårne", d.v.s. skilt fra land, skal være opprinnelsen til øyas navn. Når en elv deler seg og går rundt en øy, kalles dette en his. Øya var fra gammelt av en del av Øyestad, men ble eget sogn i 1847 og eget prestegjeld i 1872.

Det skal ha levd en prest på Hisøy i 1320, og dermed regner man også med at det har vært en kirke her uten at det er dokumentert spor etter den. Dagens kirke stod ferdig i 1849.

Øyene danner gode naturlige havner, som har hatt grunnleggende betydning for framveksten av uthavnene Havsøy, Sandvigen og Kolbjørnsvik.

På Hisøy var det skipsfarten som dominerte næringslivet på 16-17- og 1800 tallet. All annen virksomhet var rettet mot dette. På elva ble det fraktet tømmer til skipsbygging, eller for å sende til utlandet. Skipsverftene stod for bygging og vedlikehold av skutene. Ut mot havet var det losvirksomhet og fyrstasjon.

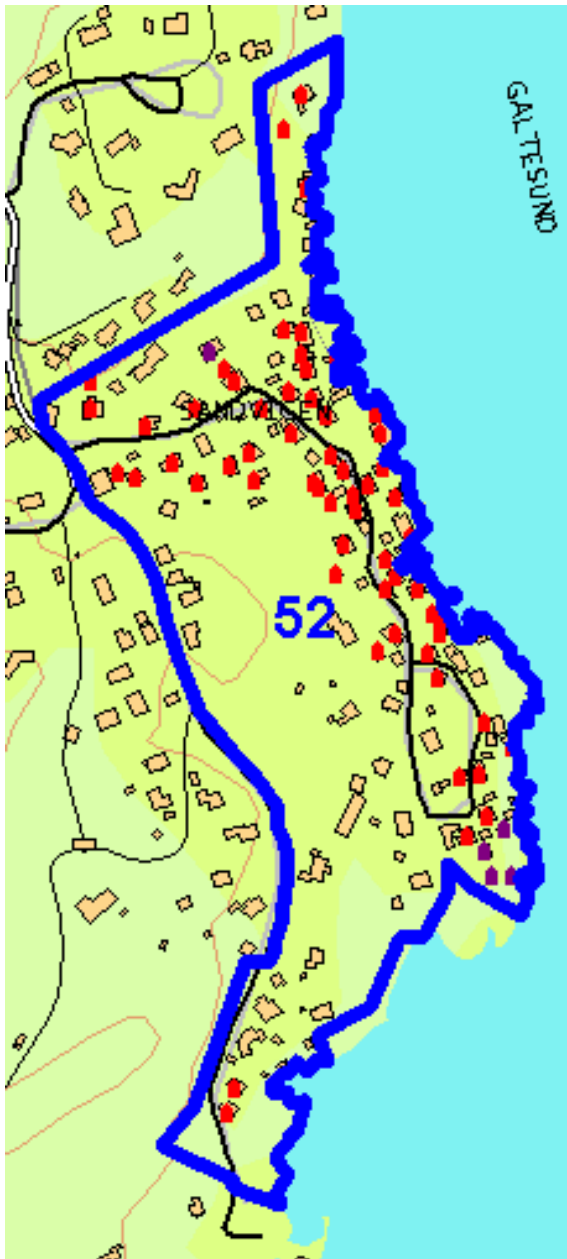
I 1646 reiste Christian IV til Norge for å få undersøkt om det kunne være gull i fjellet på Hisøy. Han startet gruvedrift i Vragviga, og fant noe gull. Den kjente dukaten med briller på ble laget av dette gullet. Da kongen døde i 1647 sluknet interessen for gruva og den ble lagt ned.

Inne på øya har vi litt jordbruk, men det er beskjedent. Trommestad, His og Tangen er nevneverdige gårder som engang hadde store landeiendommer. Gjervoldsøy, som fortsatt har vakkert bevart kulturlandskap må også nevnes i denne sammenhengen.

Flere store landsteder er bygd på Hisøy; Marienlund (Kokkeplassen), ble bygd i 1790 årene og er nå fredet. Gimle er bygd på begynnelsen av 1800 tallet og ombygd i sveitserstil. Nesten 100 år senere ble Torshaug, Fagerheim (nå revet), og Lille Gimle bygd i praktfull sveitserstil. Store villaer er også senere blitt bygd på Hisøy. (bl. a. Utnes)

På Hisøya har vi definert fem områder som bevaringsverdige i tillegg til Havsøya og Store og Lille Torungen.

52. SANDVIGEN



(kartutsnitt ikke i målestokk)
(røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, og fiolette freda.)

Bevaringsverdige bygninger: 67 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn / historie: Akkurat der Galtesund er smalest og helt ut mot havet fikk Sandvigen utvikle seg til en større uthavn. Her har det vært bosetting siden 14-1500 tallet. Rundt år 1700 ble det anlagt et batteri på stedet for å vokte innseilingen til Arendal. Sandvigodden fyr ble bygd på samme sted i 1844, og fyret med fire tilhørende bygninger er i dag fredet. Sandvigen hadde i 1875 fem losbåter og tolv losere. Stedet var et helt lite samfunn med skoler, bl. a. en sjømannsskole, handelsvirksomhet og redere.

I dag er Sandvigen et godt og levende boligområde.

Fredede bygninger: Alle de 4 bygningene i tilknytning til Sandvigen fyrstasjon er fredet. Sandvigvn. 165, der den eldste delen trolig er fra 1600 tallet ble fredet og rivning ble stanset i siste øyeblikk.

Utfordringer: Sandvigen er ikke regulert til bevaring. Stedet bør reguleres.

Evt. fortetting bør holdes utenfor selve husklyngen opp mot Losveien, og tydelig skilles fra den gamle bebyggelsen.

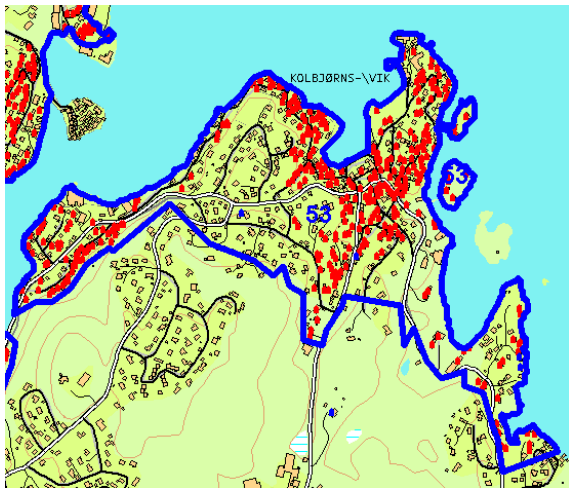


Sandvika sett fra Torjusholmen



Sandvigodden fyrstasjon en novemberettermiddag.

53. GULDSMEDENGA – KOLBJØRNSVIK - HELSVIGA



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 355 SEFRAK- registrerte objekter og 4 i tillegg.

Bakgrunn / historie: På Guldsmedenga er den eldste bebyggelsen fra 16- og 1700 tallet, men de fleste boligene ble bygd i siste halvdel av 1800 tallet. Hit kom arbeidere fra våre naboland, særlig Sverige, for å slå seg ned og arbeide enten på Skarvedalen Sag, Savona Sæbefabrikk, eller med utskipning av tømmer og tønneproduksjon i vannkanten.



Guldsmedenga

Beboerne i Kolbjørnsvik bestod på 1600 tallet av handelsmenn og båtbyggere. Stedet utviklet seg raskt til et noe større sted med Skrivergården som ble bygd i 1711, handelsvirksomhet og hele 3 skipsverft. Lassens kran og verft lå på den ene siden av bukta, mens Fürsts kran lå på den andre siden. Moes kran lå innerst i bukta imellom de to andre kranene. Vi kan fortsatt se det såkalte "Steinkaret" ute i bukta i Kolbjørnsvik som ble brukt til fortøyning i forbindelse med kjølhaling og annet arbeid på verftene. Ute på Kulltangen er det fortsatt en slipp med verksted og bensinutsalg. I bukta finner vi

legesenter, eldresenter, grendehus og noe utsalg.

På Jomfruholmen bygde S. Tengelsen & Co tresjekter inntil for et par år siden. Også på Geiteholmen var det et stort verft. Her finner vi den praktfulle gamle gården Gimle, som var Kallevigfamiliens sommersted. Det ble startet sagbruk ute på Sagholmen i 1868.

Like bortenfor ligger Helsviga, en liten lun havn med noen få småhus fra ca 1850, og et par praktfulle sveitserstils hus som er bygd noe senere. Lenger ute lå landstedet "Slaabervig" som nå er revet, men hvor vi fortsatt ser rester etter et praktfullt haveanlegg.

Området har bygninger og andre kulturminner fra alle tidsepoker fra 1600 tallet fram til i dag.

Utfordringer: Reguleringsplanen 20-12R1- Guldsmedenga Nord vedtatt i 1997 dekker 7 SEFRAK-registrerte bygninger. Andre reguleringsplaner i området gjelder nybygg og de eldre bygningene er hverken markert bevaringsverdige eller kommentert i bestemmelsene.

Det bør utarbeides reguleringsplan over hele området eller utvalgte deler av det.

Fortetting kan, dersom det er mulig tillates, men Kolbjørnsvik bør ikke flyte sammen med Helsviga og/eller Guldsmedenga.



En gammel ferdselsåre smyger seg tett inntil husene.

54. STRØMMEN (Biestø -Gårdalen- Hisøystømmen)

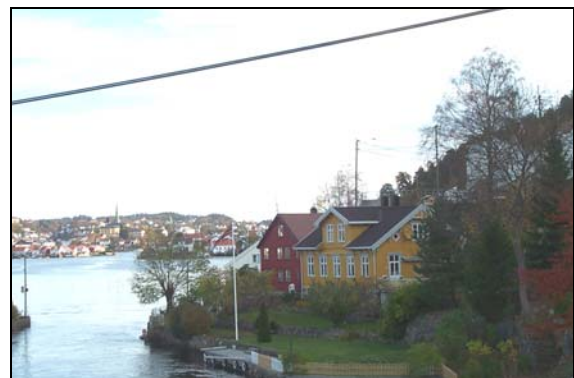


(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 105 SEFRAK- registrerte objekter, og 16 i tillegg som også er bevaringsverdige.

Bakgrunn / historie: På Hisøysida er den gamle boligbebyggelse i hovedsak basert på at Skarvedalen Dampsag startet drift her i 1869. Her ved utløpet av elva var det et yrende liv med virksomhet tilknyttet tømmer- og malmfarten. Rygene Smith- og Thommesen hadde utskipning av tømmer fra det utfylte flate området; "Sandhaugen". Gårdalen er kjent for å være båtfantenes bosted og båtopplag om vinteren, noe som preget området langt inn på 1900 tallet. I dag er hele området vanlig boligstrøk, med noe handelsvirksomhet på Øyestad-sida, og "Brygga Næringssenter " som ligger der Skarvedalen Dampsag hadde sin virksomhet.

Utfordringer: Området er ikke regulert til bevaring. Området på Øyestad-sida bør reguleres til bevaring, med de aktuelle bygningene markert, og veier, parkering, bryggeanlegg, garasjer m. m. tegnes inn. Innenfor selve områdeavgrensningen er det allerede så tett at videre utbygging er umulig, men heiene rundt bebygges med boliger. Dette skaper problemer i forhold til adkomst og bryggeanlegg som plasseres i den bevaringsverdige bebyggelsen nede ved vannet.

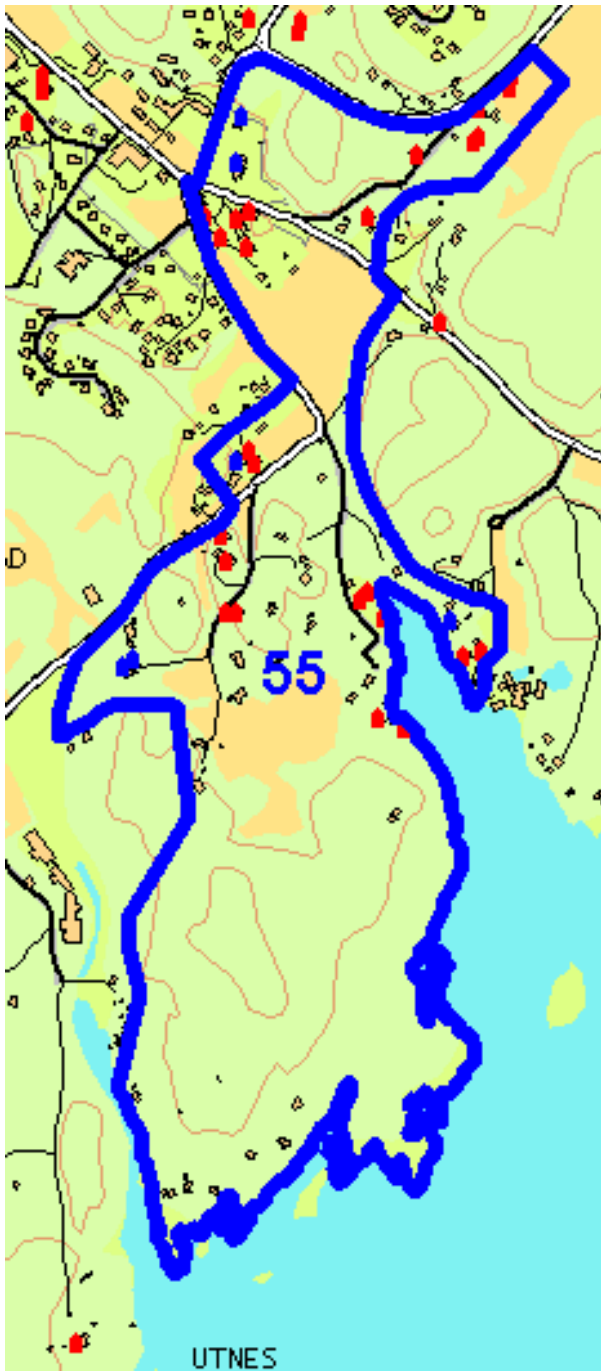


Hisøystømmen



"Sandhaugen"

55. HIS – FLØDEVIGEN



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus)

Bevaringsverdige bygninger: 26 SEFRAK-registrerte objekter, og 5 i tillegg som også er bevaringsverdige.

Bakgrunn / historie: Hiis gård hørte opprinnelig til Asdal gård i Øyestad, men ble skilt ut som egen gård på 1500 tallet. På gårdens grunn ble His kirke bygd i 1848-49, da His ble eget sogn. Her ligger også

bygningen som var Hisøys første skole og som nå huser en barnehage. Ut mot sjøen på Løvold ble det på slutten av 1800 tallet bygd noen store sommersteder for rikfolk fra byen. Hele denne odden ble opparbeidet som park og toppen ble kalt "Boes utsikt". Et av disse praktfulle sveitserhusene er "Torshaug", anlagt i 1879 av Jens Thommesen, og tegnet av arkitekten Paul Due. (som tegnet bl. a. jernbanebygningene på Rise) Flødevigen Forskningsstasjon ble etablert i 1882 under navnet Arendals Fiskeriselskap, og driver fortsatt maritim forskning og undersøkelser.

Utfordringer: Reguleringsplan 20-08... , vedtatt i 2002, dekker 2 SEFRAK-registrerte bygninger, og et i tillegg som også er bevaringsverdig. Dette er et betydningsfullt område med tidstypiske kulturminner fra mange epoker. Noen få spredte boliger kan bygges i området, men "Boes utsikt" bør bevares som et turområde, og de gamle veiene bør ikke bygges ut.

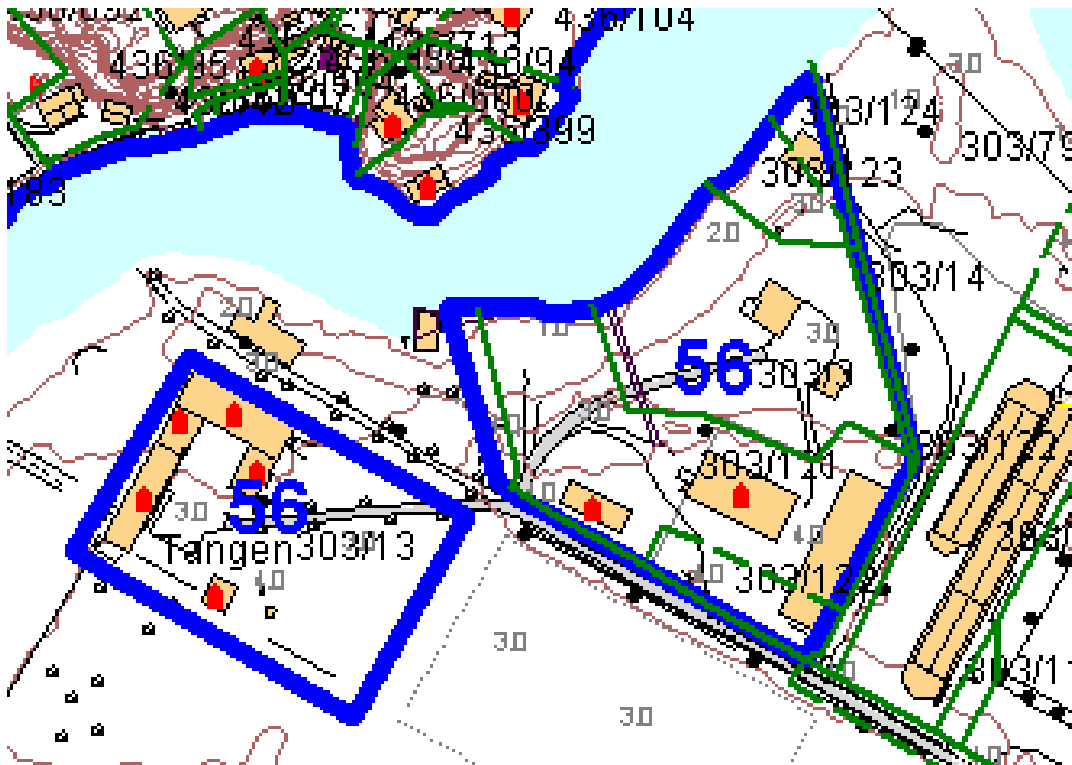


"Torshaug"



Flødevigen en vinterdag

56. TANGEN

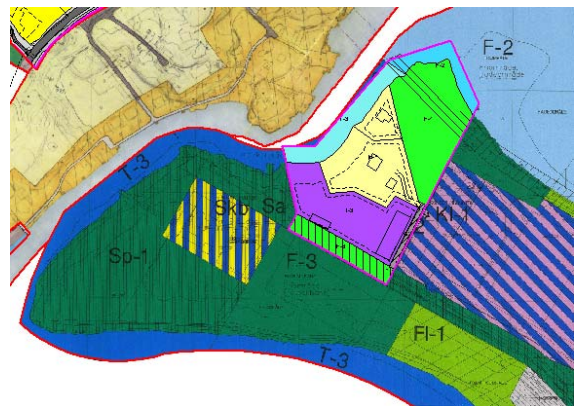


(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 7 SEFRAK-registrerte bygninger.

Bakgrunn / historie: Tange verft eksisterte fra 1633-1644 og bygde minst 4 skip. Hovedbygningen på gården ble bygd ca. 1720. I 1741 ble det anlagt en reperbane på Tange som leverte tauverk til den sivile og militære flåte, tømmerfløtningen og gruvene. Tange Reperbane hadde vært i drift i nesten 200 år da den ble nedlagt i 1938. Fra hovedveien leder en 600 meter lang allé, anlagt i 1809 til gården. Tange Allé er et kulturminne av nasjonal interesse, som vi må ta godt vare på. Tange har vært et industriområde med mange arbeidsplasser i snart 400 år.

Utfordringer: Reguleringsplan Tange 17-10R2 (m. bevaringsformål) vedtatt i 1998 dekker alle de 7 SEFRAK-registrerte bygningene. Her kan det være vanskelig å styre bruksformålet på de bevaringsverdige bygningene og området rundt. Det er store motsetninger mellom de antikvariske interessene, og bedriftenes behov for modernisering og transport. I tillegg til å være et industri- og bevaringsområde er Tange også et friområde med badeplass og gressbaner for fotball og lignende.

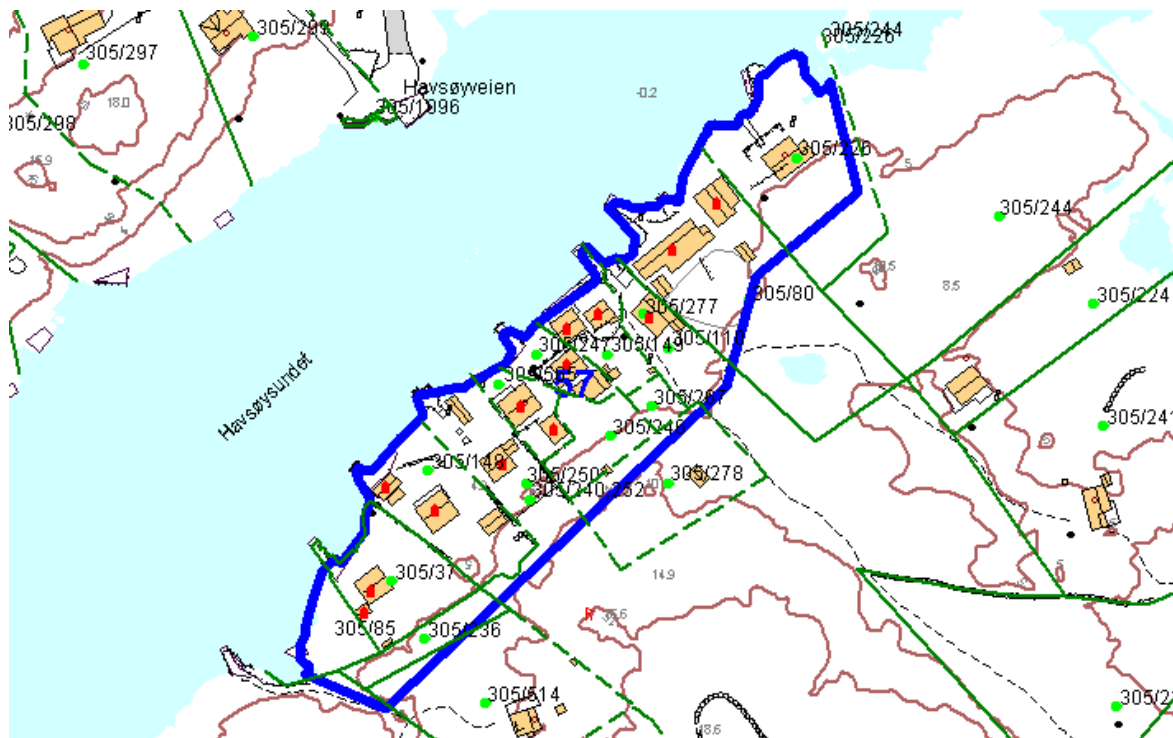


Reguleringsplaner, Tange



Alléen fører mot hovedbygningen

57. HAVSØYA



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 13 SEFRAK-registrerte bygninger.

Bakgrunn / historie: Den faste bosettingen på Havsøya kan følges helt tilbake til den gang Gundlech Ellefsen Havsøen bodde her rundt år 1600. Han var handelsmann. På den tiden var det livlig handelsvirksomhet i uthavnene. I 1781 flyttet den første regulære los, Lorents Olsen hit. Lostjenesten på Havsøya ble nedlagt i 1920. Fortsatt ser man rester etter losenes utkikkshytte. Den var bygget i stein og ruinen ligger på toppen av øya ut mot havet.

Utfordringer: Havsøya er uregulert. Landskapsvernområdet dekker resten av øya, men ikke bygningsmiljøet.

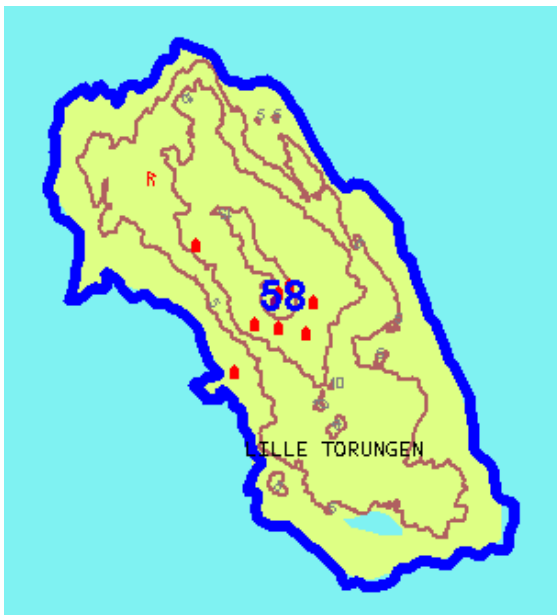


Havsøysundet



Det eldste huset på Havsøya

58. STORE OG LILLE TORUNGEN



(kartutsnittet er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter og fiolette er freda objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 11 SEFRAK – registrerte objekter, og 6 fredede bygninger på Store Torungen som ikke er SEFRAK-registrert.

Historie / bakgrunn: De første to fyrtårnene på Store og Lille Torungen ble bygd i 1844. Arendal ble kalt byen med "de tvende fyrtårn". På fyrene bodde fyrforvalteren og hans familie, tjenestefolk og fyrvokterassistenter. En folketelling fra 1865 viser at det bodde 26 voksne personer på Torungene den gang. Boligene her var derfor ganske store. Det ble satt opp et nytt støpejernstårn på Store Torungen i 1913, og det gamle mursteinstårnet ble revet. Lille Torungen ble nedlagt og alle bygningene bortsett fra fyrtårnet ble flyttet inn til fastlandet. (ruinene er registrert i SEFRAK – registeret.)

Fredede bygninger: Til sammen 9 objekter på Store og Lille Torungen er fredet.

Utfordringer: Torungene er allerede beskyttet gjennom fredning, natur- og landskapsvern. Om våren er Lille Torungen dekket av praktfulle gule villtulipaner. Interesseforeningen "Lille Torungens venner" har overtatt selve fyrtårnet som står igjen på Lille Torungen. Tårnet leies ut til interesserte som vil ha litt spesielle selskaper eller overnattinger.



Lille Torungen med Store Torungen i bakgrunnen.



En stille og klar november ettermiddag

ØYESTAD

59. Skarpnestangen

60. Røed- Natvig

61. Munkestø – Bomsholmen - Sandstø

62. Asdal

63. Haugerød – Vrengen - Bødkerbukt

64. Øyestad kirke og Øyestad gård

65. Rykene

66. Rise Stasjon

(55. Strømmen, Bie- Gårdalen- Hisøystømmen)

KORT HISTORISK OVERSIKT

Det gammelnorske mannsnavnet Øyjarr, er sammen med endelsen -stad, opprinnelsen til navnet Øyestad. To gravhauger tyder på at det har vært bosetting her i førkristen tid. Øyestad var fra 1200 tallet et stort og mektig kirkesogn som strakte seg fra Hisøy i øst til Landvik ved Grimstad i vest.

Den gamle bebyggelsen her består først og fremst av store og små gårdsbruk. Brukene ligger spredt, ikke samlet så tydelig i grupper som i Moland og på Tromøy.

I Rykene området kan vi også finne en rekke små husmannsgårder som tilhørte Øyestad gård.

Gårdene langs elva fra Rykene opp mot Rise hadde sine små båtbyggerier der de bygde rosjakter og småbåter vinterstid. Folk trengte båter til fiske, tømmerfløtning og frakt av landbruksprodukter på elva.

Veiforbindelsene var dårlige og folk tok seg lettest fram med en enkel båt. Elva ble brukt som ferdselsåre, og det var rundt den tettstedene oppstod.

Elva deler Øyestad i to.

Sjøfart var en viktig næring i området sør for elva, mens landbruksnæringen var viktigst i innlandet nord for elva.

Fra 15 -1800 tallet preget tømmerfløtning og gruvedrift næringslivet i Øyestad. Langs elva lå en rekke kverner og sager, og det var jerngruver på Bråstad, Klodeborg, Lerestvedt, Omholt, Solborg og

Tingstveit. Bråstad Gruver ble først stengt i 1976.

Helt til 1961 var det jernbanespor fra Rise ned til Grimstad. Denne strekningen er nå bygd om til en rett fin vei. Bygningene på Rise stasjon er fredet. En av bygningene står også igjen på det som var Bråstad stasjon. Stasjonen på Rykene bestod kun av en pakkbod og en liten stasjonsbygning på størrelse med en bu. Disse små bygningene er flyttet til gårder i nærheten.

Folk måtte ta seg fram over land forbi den mektige Rykenefossen, og slik vokste det fram et handels- og skyssted som i dag er tettstedet Rykene. Her ligger bygningen som var meieriskole. Det gamle poståpneriet og bedehuset er nylig revet på grunn av veibygging. Stedet er svært modernisert i dag.

I Øyestad har vi definert 8 bevaringsverdige områder foruten Strømmen som sorterer under Hisøy.

Utenfor disse områdene, spredt rundt i hele Øyestad finner vi også bevaringsverdig bebyggelse på gårdene Lerestvedt, Gjennestad, Løddesøl, Rise, Furre, Vigeland, Nedenes, Tingstveit og områder med flere spredte bruk og enkeltbygninger som på Rykene, Klodeborg, Lindtveit og Bråstad.

59. SKARPNESTANGEN



(kartutsnittet er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 14 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn / historie: Gode forekomster av leire i området førte til at det allerede i 1738 ble anlagt et teglverk her. Murstein som ble brukt under gjenoppbyggingen av Arendal etter bybrannene, og til deler av Trefoldighetskirken ble levert herfra. Driften ble nedlagt i 1941. Skarpenes Cementstøperi ble startet i 1919, og lager i dag rør, brønnringer m. m. . Taksteinsproduksjonen er flyttet til Østerhus ved Grimstad.



Den delen av reguleringsplan Vrengen som dekker Skarpenestangen.

Utfordringer: Reguleringsplan 16- 09R2, Vrengen fra 1987 dekker 14 SEFRAK-registrerte bygninger på Skarpenestangen. Bestemmelsene er lite detaljert når det gjelder den enkelte bygning, og bør avløses av punktregulering som brukes i tillegg til gjeldende reguleringsplan.

Det gamle boligområdet på Skarpenestangen ligger tett opptil industriområdet.

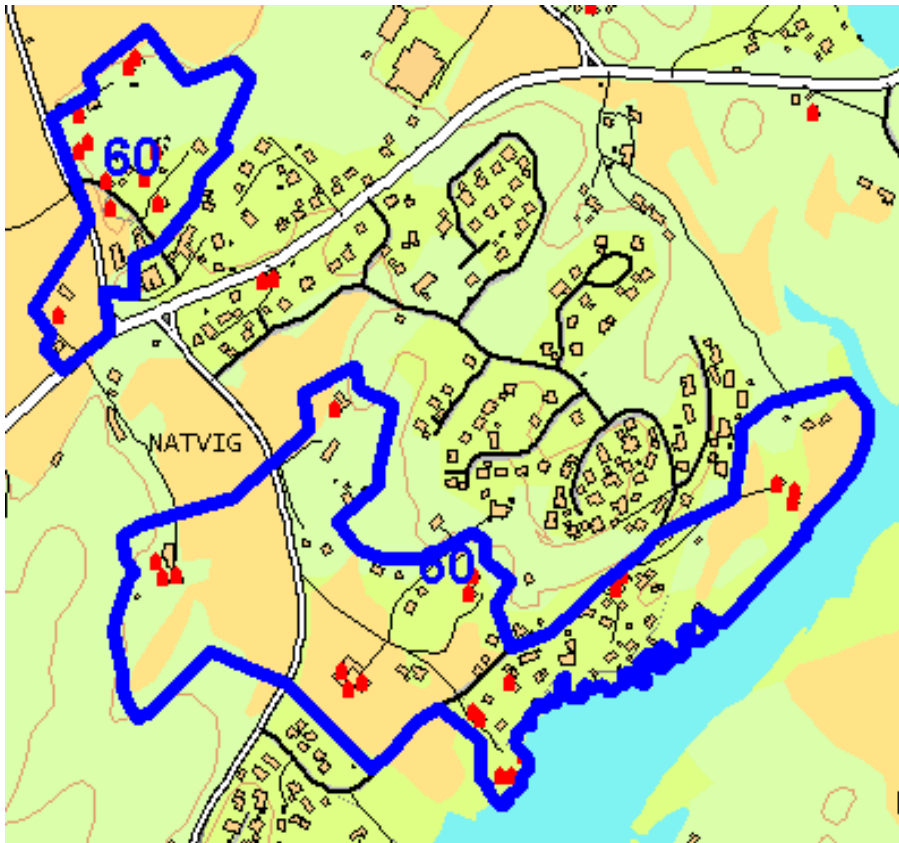


Dette gavlhuset skal være bygd på 1600 tallet.



"Strandstua", bygd ca. 1750.

60. RØED- NATVIG



(kartutsnittet er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 36 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn / historie: Natvig er en gammel gård, i 1644 ble den delt i to bruk. Folk som bodde her hadde rett til å fiske i strømmen mellom Natvig og Gjervoldsøy som den gangen tilhørte Natvig. Dermed ble noen små "fiskebruk" etablert nede i vannkanten. I 1854 overtok Ole Peder Olsen Vestre Natvig, og gjorde den om til en herskapsgård med store bygninger og parkliknende hage rundt. Han drev skipsverft og rederi på stedet som i dag heter "Verven" like sør for gården.

Utfordringer: Reguleringsplan 16-07R1- (omregulering) Røed vedtatt i 1998 dekker 2 SEFRAK- registrerte bygninger. Det avgrensede området ligger som en "oase" klemt inne mellom nyere boligfelt.

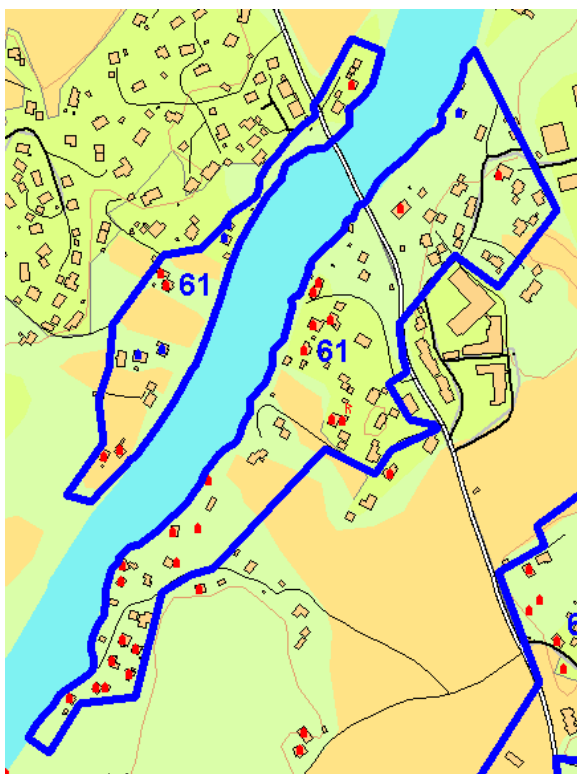


Vestre Natvig



Røed

61. MUNKESTØ- BOMSHOLMEN- SANDSTØ



(kartutsnittet er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAC-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus.)

Bevaringsverdige bygninger: 27 SEFRAC-registrerte bygninger og 5 i tillegg som er bygd på slutten av 1800 tallet, eller beg. av 1900 tallet.

Bakgrunn / historie: Dette stedet er bygd opp rundt elva og tømmerfløtningen. Her var den store bommen som sorterte og videresendte tømmeret som ble fløtet på elva. De gamle bommene ble brukt helt til tømmerfløtningen på Nidelva opphørte i 1972. Øyestad Historielag har overtatt Bomsholmen og gjort det til et fint museumsanlegg.

Munkestø var båtstøet til Erik Munk, som var lensherre på 1500 tallet. Det var et ferjested her inntil broen ble bygd. Sandstø var antakelig et handels- og adm. sted med fogd, sorenskriver og fengsel på 1600 tallet. Det var også poståpneri og gjestgiveri her. Postveien gikk over Sandstø fra kongsgården på Nedenes der lensherren bodde, forbi Sjøbua og videre inn til byen. De fleste bygningene fra denne tiden er dessverre forsvunnet.

Utfordringer: Munkestø- Bomsholmen- Sandstø er ikke regulert. Dette lille området langs elva er et vanlig boligområde i dag. Kulturlandskapet i

tilknytning til elva bør ikke tillates igjenbygd av brygger og båthus.

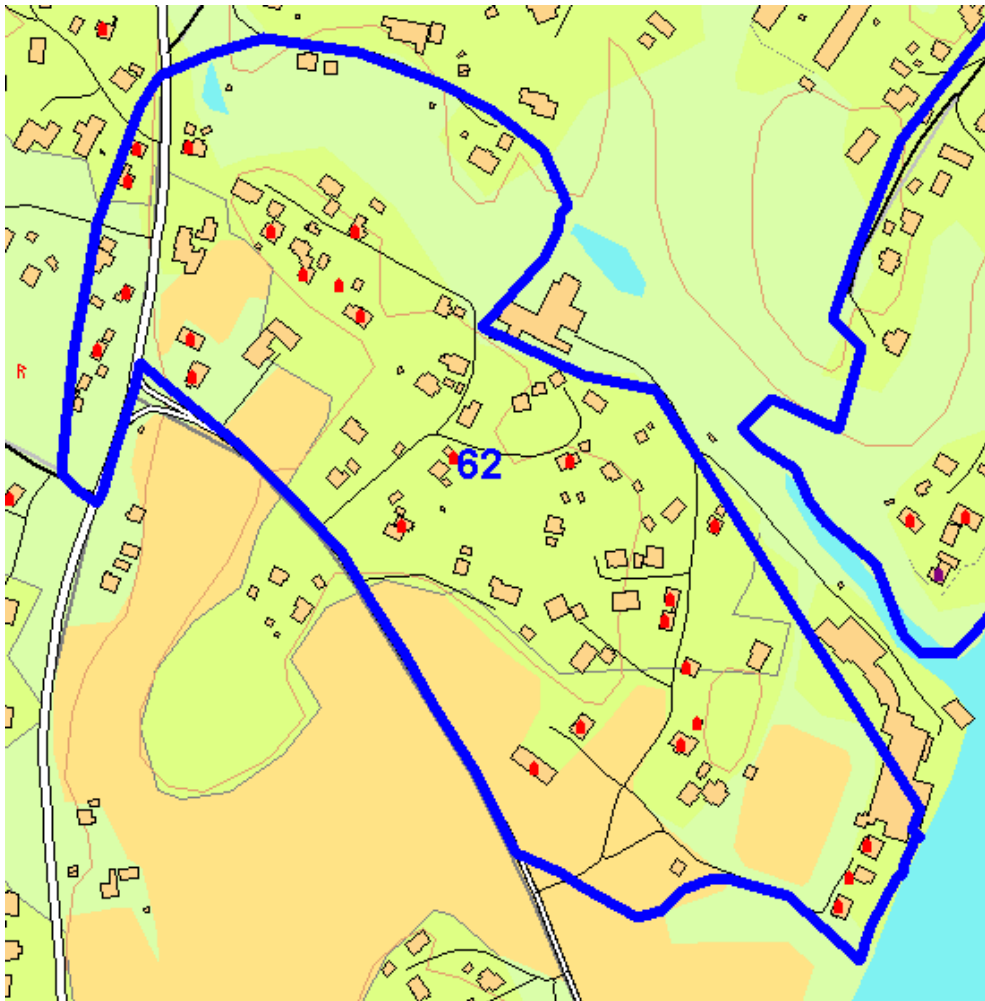


Ny moderne bro i synsfeltet til beboerne på Bomsholmen



Fortøyningsring til bommene.

62. ASDAL



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 26 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn / historie: Nede ved elva lå Asdal Bom, som er nevnt allerede på 1600 tallet. Noe av anleggene i elva er delvis bevart. Ved enden av bommen lå Asdal sag, som tilhørte Asdal Gård og var i drift helt fra 1500 tallet. Gjennom området renner Lilleelv, og her var det både kvern og sag. Denne lille elva som tidligere het As, gav trolig navn til gården Asdal, som var en storgård allerede på 1300 tallet da eiendommen omfattet både His, Bie og Asdal. På 1500 tallet ble Asdal skilt ut som egen gård. Det ble også startet gruvedrift her på slutten av 1600 tallet. Asdal er i dag et vanlig boligområde med nye og gamle hus.

Utfordringer: Området har en reguleringsplan som viser plassering av 2 nye boliger, men er uten bevaringsformål. Slettene ned mot elva bør holdes åpne. Fradeling bør begrenses.



"Asdal"

63. HAUGERØD- VRENGEN - BØDKERBUKT



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige hus og fiolette er freda hus)

Bevaringsverdige bygninger: 51 SEFRAK-registrerte objekter og 18 bygninger i tillegg som også er bygd før 1900.

Bakgrunn/ historie: Vrengen ligger vakkert og selvfølgelig til der Nidelva møter Hisøy i nord/vest. Her var det bosetting fra 1600 tallet i forbindelse med tømmerfløtningen (bom) og Tangen gård, hvor det var skipsverft og senere reverbane. (se område 56 Tangen, Hisøy) Bødkerbukta var utskipningshavn for malm fra Klodeborg gruver like innenfor. Her ble tønnene som ble brukt til lagring av malmen før omlasting produsert.

Fredede bygninger: Vrengen Skole som opprinnelig er bygd i 1650, og var skolestue fra 1840-60 og Haugerød fengsel bygd på 1700 tallet der bare selve arrestkjelleren er fredet. (årstallene er hentet fra SEFRAK – registreringene)

Utfordringer: Reguleringsplan Vrengen (16-09R2) vedtatt i 1987 dekker 49 SEFRAK-registrerte objekter. (De gamle husene i Bødkerbukta er ikke registrert i SEFRAK-registeret, så her kommer 18 objekter i tillegg.) Denne reguleringsplanen bør beholdes i tillegg til punktregulering av hver enkelt bevaringsverdig bygning. Vrengen er svært tett bebygd, og gir ikke rom for fortetting. I Bødkerbukta er det

derimot god plass, og bedring i form av bryggeanlegg, eller annet sjønært anlegg langs sjøen (kanskje et badeanlegg) kunne gjort stedet mer attraktivt for de som bor i området.

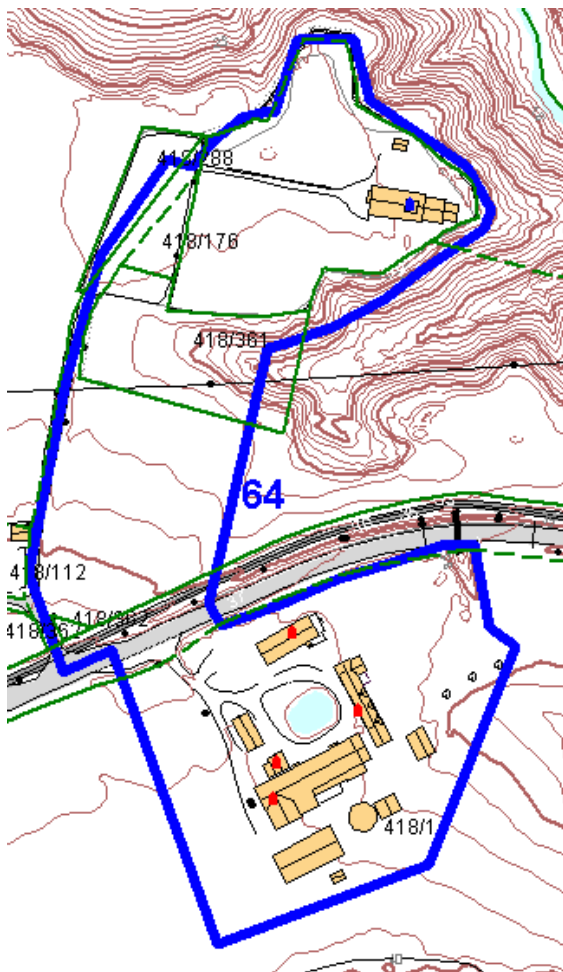


Vrengen



Steindalen 2, Bødkerbukta

64. ØYESTAD KIRKE OG ØYESTAD GÅRD



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter og fiolette er freda)

Bevaringsverdige bygninger: 4 SEFRAK-registrerte objekter, og Øyestad kirke i tillegg.



Sørportalen- Øyestad kirke

Bakgrunn / historie: Øyestad var fra gammelt av prestegården. Like i nærheten finner vi to svære gravhauger som vitner om at det har bodd "storfolk" her i førkristen tid. Dette var et trafikkknutepunkt for folk som reiste ned- eller oppover elva, her måtte de ta seg fram over land forbi den mektige Rykene fossen. Ved elva var det kverner og sager, og ved fossen ble det bygd et større sagbruk på 1600 tallet. Laksefiske har også i alle år foregått her ved fossen.

Fredet bygning: Øyestad kirke ble bygd på 1200 tallet i gotisk stil på gårdens eiendom. På denne tiden (ca. 1000-1200) skal det ha vært klebersteinsbrudd i område som leverte stein til kirken. Den var i flere hundre år hovedkirke for et stort prestegjeld;

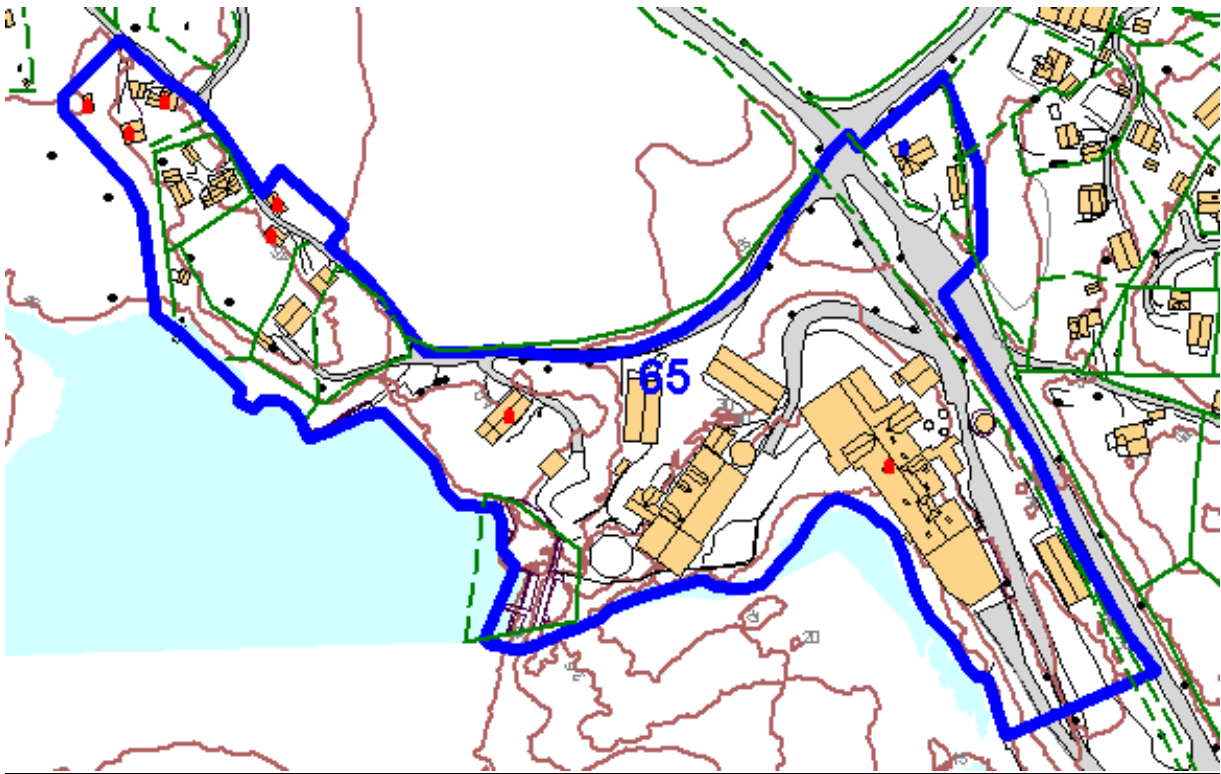
Fjære, Froland, Grimstad, Hisøy og Øyestad, som ble kalt Agders lille Bispestol. Kirkebygningen ble dessverre sterkt skadet i en brann i år 1900, men ble gjenoppbygd i 1902 på de gamle murveggene.

Utfordringer: Området er uregulert. Hele området bør med tiden reguleres for å angi parkering til kirke, evt. gravlundutvidelse, avkjørsler og uthusplassering på gården. Prosjektrapporten "Bærekraftig utnytting av kulturlandskapet i kystsonen i Aust-Agder", 1999, fra Fylkesmannens Landbruksavdeling, Aust-Agder tar for seg det vakre ravinelandskapet i dette området. Etter analyser har hvert bruk fått en skjøtselsplan som følges opp av eierne. Ved hjelp av skjøtselplanen vil man verne både bygninger og kulturlandskap.



Øyestad

65. RYKENE



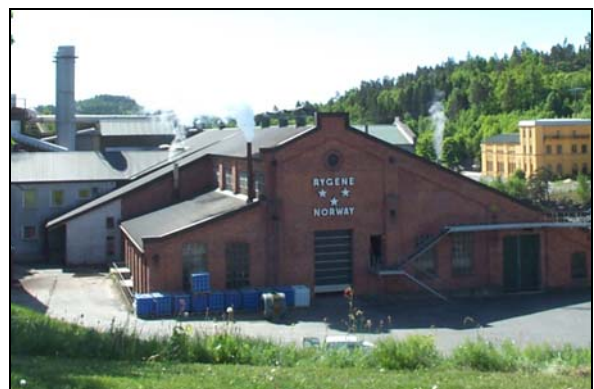
(kartutsnitt ikke i målestokk)

(røde prikker med husform markerer SEFRAC-objekter, blå prikker andre bevaringsverdige objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 7 SEFRAC-registrerte objekter og 1 i tillegg som også er bevaringsverdig.

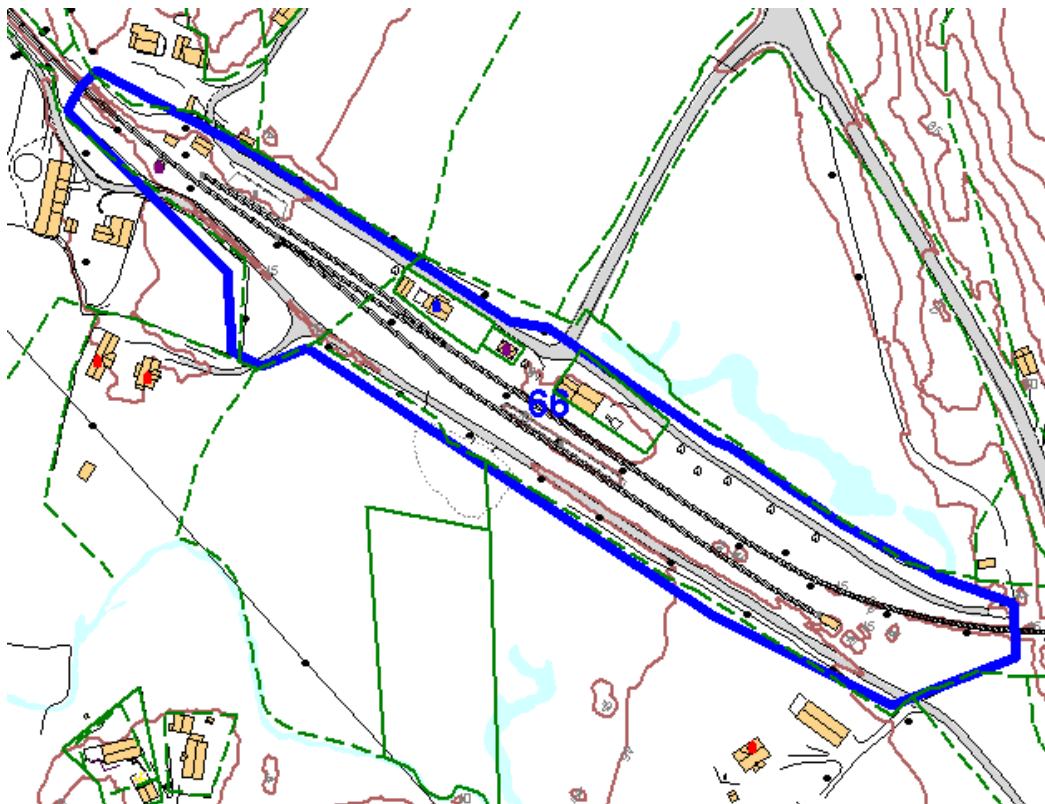
Bakgrunn/ historie: Firmaet Rygene Smith & Thommesen, som kan dateres tilbake til 1832, drev handelsvirksomhet, rederi, skipsbygging, gruvedrift, skogsdrift m. m. I 1883 overtok de et nedbrent Rygene Træsliberi, og bygde det raskt opp igjen under navnet Rygene Træmassefabrikker. Den store fabrikkbygningen ble bygd i 1897, og er en av ytterst få bevarte industribygg i kommunen. I området finner vi også en stor bygning som var arbeiderleiligheter, bestyrerbolig som ble bygd i 1909, og noen små enkle bruk.

Utfordringer: Området rundt Rygene tremassefabrikk er uregulert. Ved forandringer innen fabrikkområdet bør det reguleres. Regulering bør ikke hindre videreutvikling av bedriften selv om de gamle bygningene og de andre kulturminnene bør bevares.



Fabrikkhallen fra 1897

66. RISE STASJON



(kartutsnitt ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAC-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: De 4 bevaringsverdige bygningene på stasjonsområdet er ikke registrert i SEFRAC-registeret. (Tre av disse er fredet etter at kommunedelplanen er vedtatt)

Bakgrunn / historie: Stasjonen ble anlagt i 1908, og var et knutepunkt mellom Åmliabanen og Grimstadbanen. Sporet til Rykene og Grimstad ble nedlagt i 1961. Stasjonsbygningen er tegnet av arkitekt Paul A. Due i den tidens moderne stil; Jugend.

Fredede bygninger: Stasjonsbygningen, pakkboden og vanntårnet er, sammen med stasjonsområdet, fredet.

Utfordringer: Rise stasjon er uregulert. En av utfordringene er å holde banen åpen og bygningene i bruk. Dersom jernbanestrekningen legges ned bør en del av området rundt reguleres til spesialområde bevaring. Rise brukes fortsatt til på og avstigning for togpassasjerer fra Grimstad, men er ikke betjent.



Stasjonsbygningen



Vanntårnet på Rise stasjon.

Kildemateriale:

For den historiske delen.

Harald Berntsen:

"Trek av Stokkens Historie ca. 1600-1962", 1980

Kristen Weierholt:

"Austre Moland- ei bygdebok", 1959

Dag Bakka jr.:

"Hav som levevei- Skip og slekt gjennom 300 år, Eidbo-Staubo-Oslo", 1992.

Gunnar Molden:

"Tromøyfolk gjennom tidene" bind 1- Gårds- og slektshistorie for den østre delen av Tromøy.

Finn Falck, Tromøy Historielag:

"Kulturminner på Tromøy"

Tromøy Årbok komiteen:

"Tromøy Årbok 1989" (artikkelsamling)

Hisøy Historielag:

"Hisøy Bilder", 1980

"Hisøy 100 år- Hisøy Bilder II", 1981

Ulrik S. Kirkedam:

"Torungenes Historie", 1995

"Hisøy- Lærerhefte, et undervisningsopplegg", 1977

Birger Dannevig:

"Arendal- gjennom skiftende tider", Arendal kommune 1973

Gunnar Molden / Jiri Havran:

"Seilskutebyen Arendal", ARFO 1998

Friluftsförlaget:

"Arendal Byleksikon", 1998.

Museumsrådet for Arendal:

"Kulturminnekart over Arendal" – et utkast- 2001.

Kjell J. Bråstad:

"Øyestad Bygdebok", I og II, 1980

Fylkesmannens Landbruksavdeling,

Aust-Agder, (Ellen Svalheim):

"Bærekraftig utnyttning av kulturlandskapet i kystsonen i Aust- Agder", prosjektrapport 1999.

SEFRAK - registeret og "Norges Bebyggelse".

Saksbehandlere i POBL har bidratt med informasjon underveis.

Formann i Fortidsminneforeningen avdeling Aust-Agder; **Øyvind Rosenvinge** har korrigert de historiske opplysninger.

6. Generelle retningslinjer for saksbehandling og regulering av bevaringsverdig bebyggelse

6.0. Siktemål

Retningslinjene har tre hovedsiktemål:

1. De skal konkret uttrykke bystyrets bevaringspolitikk og holdning til hvordan byggetiltak bør utføres på bevaringsverdig bebyggelse og dens nære omgivelser i Arendal kommune.
2. De skal være retningsgivende ved utarbeiding av reguleringsplaner i områder med bevaringsobjekter hvor arealer ønskes regulert til spesialområder for bevaringsverdig bygnings-, anleggs-, natur- og kulturmiljø. I mange tilfeller kan formuleringer i retningslinjene brukes direkte i nye reguleringsbestemmelser. Retningslinjene kan også brukes som inspirasjon og sjekkliste.
3. De skal være til hjelp ved byggesaksbehandling av dispensasjoner fra plankrav og liknende. Byggesaksbehandling er i stor grad utøvelse av skjønn. Dette er vanskelig, særlig i forhold til kravet om lik behandling. Politisk vedtatte retningslinjer vil gi klare føringer for saksbehandlerne og dermed sikre bedre kvalitet på saksbehandlingen. Også politisk skjønn vil kunne finne støtte i retningslinjene.

Retningslinjene er i utgangspunktet ikke juridisk bindende. Da de helt konkret uttrykker Arendal kommunes bevaringspolitikk, vil de likevel være et godt hjelpemiddel, både ved byggesaksbehandling og ved utarbeiding av reguleringsplaner, hvor det inngår bevaringsobjekter. Retningslinjene vil kunne legges til grunn for konkrete krav til vilkår for å gi dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens byggeområder. Dessuten vil de kunne gi føringer for reguleringsbestemmelser i nye reguleringsplaner. I slike sammenhenger vil retningslinjene indirekte kunne påvirke juridiske vedtak.

Utformingen av retningslinjene er gjort med tanke på at all bevaringsverdig bebyggelse skal ivaretas i punktreguleringsplan eller vanlige reguleringsplaner. Foruten å anbefale løsninger for de konkrete bevaringsverdige bygningene tar retningslinjene også for seg de viktigste

forhold som er av betydning for bevaring og videreutvikling av det fysiske miljøet omkring den bevaringsverdige bebyggelsen. Retningslinjer omhandler derfor også anbefalinger for murer, utvendige trapper, gjerder, veier, gater, brygger, vegetasjon, med mer.

6.1. Virkeområde (Generelt)

Retningslinjene gjelder i utgangspunktet for arealene som i kommunedelplanen vises som områder med bevaringsverdig bygnings- og anleggsmiljø. Det tilhørende kartmaterialet viser disse områdene med grenser. De kan også brukes for mindre bygningsmiljøer og enkeltbygninger med bevaringsverdi.

Retningslinjene bygger på forutsetningen at det utarbeides og vedtas en reguleringsplan med konkrete reguleringsbestemmelser. All bebyggelse, som etter anerkjente kriterier defineres som bevaringsverdig, "punktreguleres" til spesialområder for antikvarisk bevaringsverdig bebyggelse. For hver enkelt bygning vises også det aktuelle byggeformålet.

6.2. Reguleringsplaner, byggesaksbehandling, søknadsmateriale

Retningslinjene tenkes å skulle bidra til at det kan dannes en felles mal for bestemmelser som utarbeides for framtidige reguleringsplaner i bevaringsområdene i Arendal. Dette vil sikre at flest mulig aktuelle bevaringstemaer tas opp i de ulike planers bestemmelser, og at de blir enkle å finne fram i og sammenlikne.

De tiltak som ønskes utført i bevaringsområdene bør være spesielt grundig dokumentert med hensyn til konkret fysiske løsninger. Det er viktig at foreslåtte løsninger bygger opp under de arkitektoniske, kulturelle og historiske kvalitetene i bevaringsområdene og at dette beskrives klart og greit med tegninger og ord.

6.3. Bevaringsverdig bebyggelse

6.3.1. Riving og vedlikehold av bevaringsverdig bebyggelse

Å rive bevaringsverdige bygninger er i strid med selve formålet/ønsket om å bevare disse bygningene. De bør derfor ikke tillates revet, men brukes og vedlikeholdes godt med respekt for Arendals kulturarv og historiske identitet.

Bare ved totalt ødeleggende brann eller annen totalskade kan riving av bevaringsverdige bygninger tillates. Før en eventuell rivning, bør fagkyndige vurdere behovet for en antikvarisk oppmåling av bygningen, og eventuell gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer.

6.3.2. Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade

En bevaringsverdig bygning som tillates revet, bør i mange tilfeller erstattes med en kopi av den revne, stående på samme sted. Om det utarbeides en vanlig reguleringsplan for et bevaringsområde, bør det vurderes hvorvidt dette bør være et krav på enkelte steder.

For gamle ruiner bør det ved utarbeiding av vanlige reguleringsplaner vurderes nøye hvilke krav som skal settes til den enkelte ruin.

6.3.3. Vedlikehold, reparasjon og utbedring

6.3.3.1. Generelt

Ved reparasjon og annen istandsetting bør så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Dette har estetiske og historiske årsaker, så vel som tekniske. Utskifting bør bare skje dersom bygningsdelene er i så dårlig teknisk stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært mye vanskeligere og dyrere enn å erstatte dette med nytt. Det gjelder originale bygningsdeler, som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, er det viktig for området at bygningenes stilmessige karakter opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Dette gjelder både bygningens form, materialer, målestokk, proporsjoner og detaljer.

Det er viktig å velge riktige materialer og produkter. Teknisk og stilhistorisk fagkyndige personer kan med fordel kontaktes for vurdering av dette. Det finnes på markedet et stort utvalg av vinduer, dører, profilerte lister, paneler, osv. som gir seg ut for å være "stilriktige", men som ikke bestandig er det.

6.3.3.2. Tak

Spesielt viktig er det at gamle takstein av brente tegl ikke kastes og skiftes med betongstein. Gamle [taktegl](#) som har fått sin karakteristiske patina, bør beholdes og suppleres med tilsvarende gamle tegl, spesielt på de mest synlige takflatene. For øvrig bør det som hovedregel brukes røde, enkeltkrumme, brente [taktegl](#) på alle [bevaringsverdige hus fra før år ca. 1900](#). [For andre hus i bevaringsområder er det en fordel om det brukes denne type tegl der dette er det vanlige taktekkingsmaterialet.](#)

Skorsteinspiper bør bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper bør de tilbakeføres til opprinnelig, dokumentert utseende. Dersom det ikke finnes dokumentasjon, bør lokal og tidstypisk utforming som er i samsvar med bygningens stilpreg velges. Piper bør ikke beslås med heldekkende metallplater.

Takrenner og nedløpsrør som skiftes ut, bør som hovedregel ha sylindrerform og være av metall.

6.3.3.3. Yttervegger og grunnmurer

Minst mulig av ytterveggenes gamle og stilriktige materialer og bygningsdetaljer bør skiftes. Det bør heller ikke tilføyes noe som er stilmessig feil.

Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må skiftes ut, bør disse høvles på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som stemmer lokalt stilhistorisk med eksisterende eller tilbakeført eksteriørutforming forøvrig.

Maling bør ikke fjernes ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate. Siste strøk på treverk bør males med dekkende maling, ikke beis, lakk, olje eller liknende.

Teglbygninger som opprinnelig har vært uten utvendig puss, bør ikke pusses eller males. Dersom ikke bruk av annet pussmateriale kan dokumenteres historisk, bør

det av tekniske årsaker alltid brukes kalk-mørtel. Det samme gjelder gråsteinsmurer.

Grunnmurer av naturstein bør beholde sitt opprinnelige utseende.

6.3.3.4. Vinduer, dører og porter

Gamle, stilriktige vinduer, dører og porter, bør ikke skiftes ut, men repareres og eventuelt forbedres teknisk eller isolasjonsmessig.

Dersom ikke annet kan dokumenteres som historisk korrekt, bør alle vinduer som skiftes ut, utføres av tre med utadslående rammer, sidehengsling og fast midtpost.

Gamle, enkle vinduer kan koples med tilleggsrammer, eller det kan monteres innvendige varerammer. Alle typer vinduer bør være av tre og ha kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister beslag, utenom hengsler, hasper og stormkroker, bør ikke benyttes.

"Isolerglass" bør ikke brukes i ytre ramme, men bare enkelt glass. Der denne har glass inndelt med sprosser, bør disse ikke være løse, men gjennomgående.

Nye inngangsdører og andre ytterdører bør være tredører med ekte fyllinger, eller panelkledde labankdører. Det er viktig at de har form og utførelse i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Det bør ikke skiftes til slette, glatte dører, eller til dører kledd med belistning som gir inntrykk av å være fyllinger.

Vinduer og dører bør, i likhet med yttervegg, ha dekkende malerbehandling.

6.3.3.5. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser

Bygninger med eldre stilpreg enn sveitserstil (altså fra før ca. 1850-1870) bør ikke tilbygges verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, over bakkenivå. Utvendige oppholdsplasser inntil bevaringsverdige hus bør heller legges på terreng. De kan gjerne avgrenses av gråsteinsmurer.

6.3.3.6. Utvendige trapper og rekkverk

Trapper og trinn ved inngangsdører bør virke solide og massive. De bør utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier.

I hovedregelen bør rekkverk utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming.

6.3.3.7. Farger på bygninger og bygningsdeler

Farger på bygninger, bygningsdeler, vinduer, dører og porter bør velges i overensstemmelse med den stilperiode bygningen hører hjemme i og sammen-settes på en harmonisk måte. Er det fargespor på bygning og bygningsdeler som viser tidligere fargeholdning, bør disse som regel legges til grunn for ny fargesetting. Det bør ved fargesetting tilstrebes at gaterom og plasser inngår i en estetisk helhet.

6.4. Tilbygg og påbygg til bevaringsverdig bebyggelse

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, bør tilpasses bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon på en god måte. Valgte former og materialer bør være kopier av de eksisterende, eller underordne seg disse.

Alle nybygde tak bør som hovedregel være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Det bør brukes rød, enkeltkrum takstein av brent tegl. Andre takformer, takvinkler og taktekkingsmaterialer bør bare brukes der de er brukt på bygningen eller kan dokumenteres historisk at de har vært det.

Tak bør avsluttes ved gavlene med vindskier og vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl, ikke med spesialstein eller metallbeslag.

Arker, takkvister og lignende bør ikke dominere takflata, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Skal kvisten ha lengde på over ¼ av fasaden, bør fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Vanligvis bør nye kvister ikke ha lengde over 1/3 av fasadeveggenes lengde. Takflatene bør ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister bør slette metallplater kunne benyttes.

Nye skorsteinspiper bør oppføres av murstein over tak. De kan pusses eller være uten behandling, men bør ikke beslås med heldekkende metallplater.

6.5. Ny bebyggelse i bevaringsområder

Ny bebyggelse bør i størrelse og proporsjoner som regel harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området. I spesielle tilfeller bør andre løsninger kunne aksepteres, dersom de holder estetisk mål.

Bygningskropper med stor bredde bør unngås på grunn av at takflatene vil virke for store og ruvende.

I bymessig bebyggelse, er det viktig at totalskadde hus, eller hus som tillates revet av andre grunner, erstattes med bygninger som viderefører bypreget med fasader i gateløpet, bygnings- og vindushøyder osv. Lange bygninger i gateløp bør som regel deles opp i bygningskropper med maksimallengder i samsvar med nærliggende bebyggelse. De bør gis inntrykk av å være satt sammen av flere bygninger. Spesiell omtanke bør legges i utforming av ny bebyggelse på hjørnetomter. De bør bidra til å beskrive gateløp, understreke fondvirkninger osv.

Tak på nybygg bør i utgangspunktet være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Dersom hoveddelen av bebyggelsen på naboeiendommene har andre takvinkler, bør nybygget tilpasses disse. For andre bygninger enn boliger, og generelt i bybebyggelse, bør det kunne sees noe friere på dette.

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, bør unngås i bevaringsområder. Fortrinnsvis bør plane uteoppholdsarealer legges på bakken også ved nybygg. I spesielle tilfeller, og i bymessige strøk, kan mindre balkonger og verandaer brukes dersom de tilpasses bygningskroppen godt. Dette gjelder spesielt for sveitserhus og påfølgende stilarter.

Nye uthus og garasjer bør ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbebyggelsen, gjerne med en enklere utførelse med hensyn til dekorative elementer, som sekundær bebyggelse tradisjonelt har hatt.

Mindre bygninger bør gis en arkitektonisk utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med, eller i konstruktiv kontrast til, omkringliggende bebyggelse. De bør formgis og plasseres så diskret som mulig og bare der de ikke er til ulempe. Unntak bør kunne gjøres i sær-

skilte tilfelle, dersom de gis et utseende av spesielt høy arkitektonisk kvalitet. Dersom det forøvrig ansees hensiktsmessig, bør transformatorer (nettstasjoner) og andre tekniske installasjoner innpasses i annen bebyggelse.

6.6. Annen bebyggelse i bevaringsområder

Tilbygg og påbygg til hus som ligger i bevaringsområder, men som ikke er definert som bevaringsverdige, bør i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ved utarbeiding av reguleringsbestemmelser til planer i disse områdene, bør temaet utdypes i forhold til det aktuelle områdets situasjon. I denne sammenhengen kan punkter fra disse retningslinjene brukes.

6.7. Offentlige og private uteområder

6.7.0. Generelt

Reguleringsbestemmelser som utarbeides for bevaringsområder bør inneholde krav til de offentlige og private utomhusarealene i planområdene. De bør ivareta de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen. Uavhengig av om området er regulert, bør den enkelte grunn- og huseier se til at ubebygde deler av tomta ved endringer gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i disse verdiene.

Historisk og estetisk verdifulle murer, terrengformasjoner, terrenganlegg, gateløp m.m. bør ikke fjernes, men i størst mulig grad bevares.

6.7.1. Terreng og terrengoverflater

Historisk og estetisk verdifulle terrengformasjoner og terrengoverflater bør bevares.

I hvert enkelt bevaringsområde bør det velges terrengbelegg som passer historisk og estetisk og som er holdbart og enkelt å vedlikeholde.

6.7.2. Vegetasjon

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket bør ikke fjernes. I offentlige

grøntanlegg bør det i bevaringsområder tilstrebes bruk av planter som har tradisjon fra tidsepoken(e) som den omkringliggende bebyggelsen stammer fra. Spesiell oppmerksomhet bør vies ballastplanter og stedegen vegetasjon.

6.7.3. Grave- og sprengearbeider for vei, vann, avløp, m.m.

De fleste bevaringsområder er spesielt ømfintlige for framføring av nye veier, ledninger og kabler, som krever sprenging, graving, oppfylling av masser, m.v. Det bør ved utarbeiding av reguleringsplaner og løpende saksbehandling nøye vurderes nødvendigheten av ethvert arbeid av denne art, og søkes andre løsninger, som for eksempel fjellboring for ledninger og rør, annet trasévalg for veier osv

6.7.4. Murer

Eksisterende murer bør bevares i størst mulig grad. Nye murer i bevaringsområder bør oppføres i solid og tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

6.7.5. Frittliggende trapper og rekkverk

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, bør bevares og opprustes i størst mulig grad.

Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, bør være massive og solid fundamentert og fortrinnsvis være utført av stein, eller materialer som rådende stilepoke(r) i området tilsier. De bør gis loddrette opptrinn og prosjekteres så de er gode å gå i (etter trappeformelen).

Nye rekkverk bør i hovedregelen utformes som åpne rekkverk i enkel og tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier.

6.7.6. Gjerder og gjerdeporter

Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter bør bevares og opprustes i størst mulig grad.

Nye hagegjerder og porter bør utformes og fargesettes på tradisjonelt vis og i tråd med områdets arkitektur. Alt treverk bør ha dekkende malerbehandling.

6.7.7. Offentlige uteromsmøbler

Benker og bord, avfallsbeholdere, postkassestativer, oppslagstavler og annet uteromsinventar, bør velges ut, fargesettes og plasseres med tanke på historisk og estetisk tilpasning for å sikre overensstemmelse mellom bygningsmiljø og uteromsinventar.

6.7.8. Renovasjon og tekniske installasjoner

Plassering og utforming av avfallsbeholdere for offentlig renovasjon og tekniske installasjoner i forbindelse med elektrisk strømforsyning, telekommunikasjon, vann og avløp osv., bør vies spesiell oppmerksomhet i bevaringsområder. Prinsippielt bør disse være minst mulig iøynefallende og plasseres i bygninger, i murer, under terreng og liknende. Der de likevel må plasseres synlig, bør de utformes og gis en sammenheng som er estetisk tiltalende.

Reguleringsplankart og bestemmelser for bevaringsområder bør være mest mulig klare og entydige med hensyn til plassering og utforming av nevnte elementer og installasjoner.

6.7.9. Skilt og reklame

Oppføring av skilt og reklameanordninger, er søknadspliktig og bør harmonere med omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen.

Omfanget av skiltingen bør begrenses til det mest nødvendige. De enkelte skilt bør tilpasses bygningenes arkitektur og gatebildets helhet. Skilting bør ikke helt eller delvis dekke markante arkitektoniske ledd som for eksempel gesimser, gerikter, pillastre og lignende.

Skilting for forskjellige virksomheter på én og samme bygning bør samordnes så det oppnås en god helhetsvirkning. Skilt bør underordne seg bygningen og må ikke utformes så de får karakter av fasadekledning. Bygningens fasade bør kunne oppfattes som en konstruktiv helhet.

Offentlige skilt og gatenavnskilt bør formgis, dimensjoneres og fargesettes med tanke på historisk og estetisk tilpasning for å sikre overensstemmelse mellom bygningsmiljø og skilt. Trafikkskiltdimensjoner og festeanordninger bør tilpasses bygningsmiljøet.

6.7.10. Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom

Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, bør estetisk tilpasses bygningene og miljøet rundt. Lamper med enkel, god, moderne form, kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende, da elektrisk lys er en moderne belysningsmetode som bør få ha sitt eget formspråk. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs gater og i uterom generelt, bør samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet i de enkelte uterom.

6.7.11. Offentlige og allminnelig brukte trafikkområder

Historiske, offentlige eller allminnelig brukte gateløp, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, m.v., bør i størst mulig grad bevares. Belegget på trafikkområdene bør være holdbart, kreve lite vedlikehold og være av god estetisk kvalitet.

6.7.12. Bilbruk

I et bevaringsområde er det viktig å ta vare på mest mulig av gamle, historiske gate- og veiløp, terrengformasjoner, vegetasjon, murer, osv., da disse har betydning for områdenes egenart, miljø og identitet. Derfor kan ikke alle eiendommer i områdene nås med bil uten ødeleggelser av det fysiske miljøet.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner for bevaringsområder, bør det tydelig gå fram av kart og bestemmelser hvor bilkjøring kan tillates. Det bør vurderes om kravet i de kommunale parkeringsvedtektene kan reduseres og om det kan benyttes fellesparkering nær bebyggelsen i bevaringsområdet, i stedet for individuell parkering på tomtene.

6.7.13. Brygger og strandsone

Kommunen har mange fortøyningsbolter som er flere hundre år gamle og derfor av stor bevaringsmessig verdi. Gamle bryg-

ger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker som ligger langs strandlinja, bør bevares.

I bevaringsområdene bør det som en hovedregel ikke fjellsprenges eller foretas større utgravinger og utfyllinger i strandsonen, hverken i sjø eller på land.

Nye brygger i områdene bør enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebrygger med kraftige materialdimensjoner. Fundamenteringen av trebryggene bør være reversibel, så den lett kan fjernes når bryggene ikke lenger er i bruk. Aktuelle metoder kan være bolter i et fåtall borehull, eller nedslåtte trepæler. I bevaringsområder bør man være forsiktig med å etablere større, moderne, utstikkende flytebrygger dersom dette er uheldig for miljøopplevelsen.

På sjønære terrengområder med spesiell estetisk, biologisk eller bruksmessig verdi, bør det ikke anlegges brygger, bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Eksempler på aktuelle terrengområder er spesielle svaberg-formasjoner, sivbevokste bukter og sandstrender som egner seg til bading.

6.7.14. Ruiner

Ruiner kan være mer eller mindre komplette, ha varierende alder og ulik betydning som kulturminner. Ved utarbeiding av reguleringsplaner, bør det vurderes om gamle ruiner kan inngå i nybygg, eller om de bør stå uberørte som kulturminner. Dersom utseendet til tidligere bygning kan dokumenteres, bør det vurderes om eventuelt nybygg bør oppføres som kopi på samme plassen.

6.7.15. Fornminner

Bevaringsområder har ofte vært bebygd langt bakover i tid. Av den grunn er dette ofte sannsynlige funnområder for fornminner. Før man gjennomfører byggetiltak i bevaringsområder, bør byggeplassen sjekkes med hensyn til eventuelle fornminner.

7. Prioriterte tiltak / handlingsplan

7.1. Punktregulering av alle bevaringsverdige bygninger med detaljbestemmelser

SEFRAK

I løpet av de siste 25 år, er så godt som alle norske bygninger fra før år 1900 registrert etter den såkalte SEFRAK-metoden. Registreringsskjemaene er omfattende og tilrettelagt for elektronisk databehandling. De inneholder rubrikker for opprinnelig og nåværende bruk, datering av bygging, flytting og tilbygging, byggematerialer, klednings- og takbeleggtypen, bygningens navn, byggmesters / arkitekts navn, inskripsjoner og mye mer.

SEFRAK-registreringene er det beste verktøyet vi har for vurdering av Arendals bevaringsverdige bygningsmasse, til tross for at masseregistreringer av denne typen alltid vil beheftes med feil. Manglende faglige kvalifikasjoner hos de mange registratorene har vært et problem. Likedan kvaliteten på tilgjengelige skriftlige og muntlige opplysninger. Dessuten har huseierne hatt mulighet til å reservere seg, osv.

Arendal kommune har 4943 SEFRAK-registrerte objekter. Dette er et meget høyt tall for en kommune med ca. 39 500 innbyggere. I år 2002 er nok antallet noe mindre, på grunn av branner og riving. Likevel er det å eie og bo i bygninger som er over 100 år gamle, i vår kommune ikke bare noe for "spesielt interesserte", men "helt normalt".

I tillegg til bygninger fra før år 1900, er det funnet ønskelig også å definere en del spesielt fine førkrigsbygninger som bevaringsverdige.

GAMLE REGULERINGSPLANER MED BEVARINGSFORMÅL

Pr. 01.03.02 finnes det i Arendal kommune 27 gjeldende vedtatte reguleringsplaner hvor 1006 SEFRAK-registrerte bygninger er regulert i spesialområder for bevaring. De eldste av disse planene er 20 år gamle. I Arendal kommune er det, som nevnt tidligere, 4943 SEFRAK-registrerte objekter. Dersom det vedtas en reguleringsplan som omfatter alle bestående bygninger som nevnes i forrige avsnitt, vil altså ca. 3900 bygninger for første gang bli regulert med formål bevaring. Det kan

virke drastisk, men det er viktig å være klar over at vi allerede har over 1000 huseiere med inntil 26 års erfaring i hvordan det er å være "bevaringsverdig".

KOMMUNENS PLANANSVAR

Etter plan- og bygningslovens § 2 og § 23 har kommunen ansvar for å legge til rette for og å utarbeide planer for vern av ressurser, deriblant antikvarisk og kulturhistorisk interessante bygninger. Til nå har dette blitt ivarettatt ved hjelp av spredte og tilfældige reguleringsplaner av ulik kvalitet og av runde formuleringer i kommuneplanen.

PUNKTREGULERINGSPLAN

Kommunedelplanen som foreslås, vil bli veiledende og ikke bli juridisk bindende. Etter grundige undersøkelser og drøftninger, er styringsgruppa kommet fram til å ville anbefale at det i tillegg bør utarbeides en spesiell reguleringsplan. Denne bør omfatte alle bygninger i Arendal kommune som ut fra faglige vurderinger kan ansees å være bevaringsverdige. De to planene knyttes sammen, slik at den ene utfyller den andre. Så vidt vites er dette tidligere ikke gjort i Norge, i hvert fall ikke for en kommune som rommer så mange bevaringsobjekter.

Et vanlig plankart har plangrenser som definerer et areal på fra et par til noen hundre daa. Avgrensningen rommer vanligvis et mangfold av bygninger, utomhusarealer, veier, skog, vann, sjø, osv. Det ønskes å sikre det store antallet bevaringsobjekter på en mest mulig kostnadseffektiv måte. Derfor foreslås det at reguleringsplanens plankart består av så mange deler som det er bevaringsobjekter, 4000-5000, og at grensene går rundt bygningenes ytterkanter. Heretter kaller vi reguleringsplanen som tenkes lagd for en "**punktreuleringsplan**". Dette navnet beskriver også på en enkel måte hvordan plankartet blir seende ut, med mange små fargelagte flekker. Plankart og bestemmelser er reguleringsplanens to juridisk bindende deler. De tilhørende bestemmelsene gjøres så generelle, men konsise, at de har relevans for alle bevaringsobjektene.

Blant bevaringsobjektene finnes det bygninger i mange størrelser og av svært ulik teknisk og antikvarisk tilstand og verdi. Reguleringsbestemmelsene må

utarbeides på en måte som gjør det mulig å differensiere virkemidlene i forhold til ulike bygninger og byggesøknader.

KOMMUNENS KOSTNADER OG RISIKO

Utarbeidelse av en punktregeringsplan krever naturligvis ressurser. Mye av det forberedende arbeidet: registrering av informasjon, vurdering av arbeidsmetoder (spesielt i forhold til dataverktøyet), utarbeiding av forslag til reguleringsbestemmelser, osv., er allerede gjort. God kontakt er etablert med Miljøverndepartementet, Riksantikvaren og Aust-Agder fylkeskommune. Disse har sagt seg villige til å hjelpe til med faglige og juridiske vurderinger. Riksantikvaren og Miljøverndepartementet er entusiastiske til arbeidet, og vil følge med av egeninteresse.

Denne fremgangsmåten er valgt fordi vi tror det er den rimeligste og enkleste måten å sikre bevaring av hele kommunens bevaringsverdige bygningsmasse, uten at det må brukes tid og ressurser på andre problemstillinger, som er irrelevante for bevaringsproblematikken.

Alle aktuelle kommunale saksbehandlere i kommunen har i dag tilgang på et såkalt GIS-dataverktøy. GIS står for geografisk informasjonssystem. På dataskjermen er det enkelt å se plankart, og kople dette med andre kart og skriftlige opplysninger, som for eksempel reguleringsbestemmelser. Dette gjør at det i år 2002 vurderes kostnadseffektivt og overkommelig å utarbeide, gjennomføre og bruke en punktregeringsplan.

PUBLIKUMS OG KOMMUNENS GEVINST VED PUNKTREGULERING

Det store antall vel bevarte gamle bygninger i vakre og hyggelige bygningsmiljøer er svært positivt for Arendals omdømme som et trivelig sted å bo og besøke. Punktregeringsplanen vil være et meget godt hjelpemiddel til å opprettholde og forbedre denne tilstanden. Dersom det gjøres et godt arbeid ved utarbeidelse av reguleringsbestemmelser og informasjon om planens virkninger og muligheter, antas det at mye tid og penger kan spares ved raskere og mer rettferdig byggesaksbehandling.

Planen vil være til stor støtte ved utøvelse av nødvendig skjønn og gjøre behandlingen mye enklere. Den vil også gi grunnlag for et tettere samarbeid mellom publikum, fagfolk og politikere. Det er godt å ha

klare linjer å forholde seg til. For å få best mulige resultater er det viktig å drive et godt informasjonsarbeid om virkningene av planen og supplere med byggeteknisk veiledning.

HUSEIERNES FORDELER OG ULEMPER

Det å få huset sitt regulert som bevaringsverdig vil innebære bindinger knyttet til utformingen av bygningens eksteriør. Det er i den sammenheng viktig å understreke at siktemålet med punktregeringen også er gi rom for videreutvikling av de bevaringsverdige boligene. Dette innebærer at huseierne skal kunne gjøre nye tiltak på husene sine, men innenfor gitte estetiske rammer.

Mye av reguleringsbestemmelsenes innhold vil omhandle tilbygg, påbygg og endringer. Vi tror at mange huseiere og deres naboer vil erkjenne at byggetiltak i tråd med slike bestemmelser gir bedre estetiske og kvalitetsmessige resultater.

Konsekvensene av bestemmelsene vil bety innskrenking i friheten til å velge byggematerialer. Dette trenger ikke nødvendigvis bety høyere byggekostnader. Reguleringsbestemmelsene vil faktisk også kunne redusere byggekostnadene. Ikke sjelden foretas det unødvendig og skadelig utskiftning av originale bygningsmaterialer og –elementer. De gamle materialene er ofte av langt høyere teknisk kvalitet enn de nye erstatningene. Økt bevissthet om dette vil kunne gi lavere byggekostnader.

At en bygning er regulert til bevaring, vil ofte bidra til at den ved salg får "den rette kjøperen", og at eiendommen dermed blir prissatt høyere. Reguleringsbestemmelsene vil fortelle interessenter hva de må forholde seg til. Det finnes mange bevaringsinteresserte huskjøpere som nettopp ønsker å bo i et regulert "bevaringsstrøk" og som vil ha husbevaring som hobby.

LÅN OG TILSKUDD

Husbanken (og SND for landbruksbygninger), har svært gode og rimelige lånemuligheter for utbedring og eventuell tilbygging av antikvarisk bevaringsverdige bygninger. Låneordningen har eksistert i over 25 år, men er lite kjent. Dersom bygninger det søkes lån til er regulerte til bevaring, forenkler det saksgangen og øker mulighetene til å få lån med samme svært gode rentebetingelser og i samme størrelsesorden som for Husbanklån til nybygg. Dette gjelder uansett bygningens størrelse!

Det finnes ikke store muligheter til å få direkte tilskudd til spesielt kostnads-krevende reparasjoner av gamle hus. Imidlertid administrerer Aust-Agder Fylkeskommune en tilskuddsordning. Den skal primært gå til bygninger der det er vedtatt fredning, men det er også anledning til å søke for eiere av bygninger med bevaringsverdi i regional sammenheng.

Eiere av hus som er regulert til bevaring har også skattemessige fordeler ved at det ved likning kan gis fradrag for vedlikeholdsutgifter, festeavgifter, eiendoms-skatt, m.v. Det kan kreves direktelikning.

KONKLUSJON

Det foreslås utarbeiding og vedtak av en punktreguleringsplan med formål bevaring av antikvarisk og kulturhistorisk bebyggelse. Dette ansees å være den rimeligste måten å få en juridisk hjemmel som muliggjør et effektivt vern av så godt som all bevaringsverdig bebyggelse i Arendal kommune.

Kommunen vil ha fordel av dette på flere måter. Byggesaksbehandlingen kan bli mer effektiv. Arendals renomè som et attraktivt sted å bo og arbeide, vil styrkes. Grunnen er bl.a. at det skapes trygghet for at det fortsatt vil finnes mye kulturhistorisk og estetisk interessant og velholdt bebyggelse i kommunen.

[Før punktreguleringsplanforslag legges ut til offentlig ettersyn, må det foretas en registrering, vurdering og utsortering av SEFRAK-objektene som det kan være aktuelt å punktregulere, så bare eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tas med.](#)

7.2. Oppheving og erstatning av dårlige bevaringsplaner

(OBS! Se bystyrets konklusjon nederst i dette punktet!)

I Arendal kommune ligger bevaringsverdig bebyggelse både i uregulerte områder, i områder regulert til spesialområder for bygningsbevaring og i andre reguleringsområder, uten bevaringsformål.

Som nevnt inneholder 27 reguleringsplaner spesialområder for bevaring. Disse planene er inntil 20 år gamle og av forskjellig kvalitet. Lav kvalitet kan både

komme av dårlig arbeid ved utarbeidelsen og at planer er blitt avlegs fordi ny kunnskap og nye metoder er kommet til.

Det er mulig at en avleggs og/eller dårlig reguleringsplan kan by på dårligere vern enn ingen plan i det hele tatt! Planer i denne kategorien er det primært ønskelig å få omregulert så fort som mulig. Dersom nevnte antakelse er riktig, kan oppheving av dårlige planer samtidig med vedtak av punktreguleringsplan være et brukbart alternativ.

Generelt legger plan- og bygningsloven opp til at alle planer bør revurderes etter 10 år. Riksantikvaren anbefaler i denne sammenheng i sin nye veileder at planer som er eldre enn 10 år bør vies spesiell oppmerksomhet med henblikk på miljø-revisjon. 11 av de nevnte 27 planene er over 10 år gamle. I tillegg er mye bevaringsverdig bebyggelse regulert til andre formål i andre planer.

For å anskueliggjøre ulik kvalitet på de dårlige og mindre gode reguleringsplanene, kan de grupperes inn under en eller flere av kategoriene som følger:

Kategori A: Faglig utdaterte planer.

Disse planenes plankart konstaterer bare skjematisk at planområdet er regulert til bevaringsformål. Vurderinger av andre reguleringsforhold, som veier, lekeplasser, nye byggetomter, osv., er ikke foretatt på plankartet. De har heller ikke med krav til bygningshøyder, parkering, grad av utnyttning osv. i bestemmelsene. De holder heller ikke mål formelt eller på andre måter etter dagens krav.

Kategori B: Planer hvor bevaringsformålet ikke er tatt helt "på alvor" etter dagens standard.

Bestemmelsene er utilstrekkelige og utdaterte. Unøyaktige plankart skaper ofte problemer for byggesaksbehandlingen.

Kategori C: Planer hvor ikke alle bygninger som burde vært vist som bevaringsobjekter i planområdene, er det.

Kategori D: Planer med bevaringsverdig bebyggelse regulert til andre formål, som ikke gir vern.

Kategori **E**: Planer utenom de 27, som ikke inneholder bevaringsformål, men hvor det finnes bevaringsverdig bebyggelse i planområdene.

En punktreguleringsplan som tar for seg all bevaringsverdig bebyggelse, vil sikre bevaring av enkeltbygningene på en god måte. Den tar seg ikke av bevaring av det omkringliggende utomhusmiljøet. Heller ikke vil den hindre at stor og/eller estetisk forstyrrende bebyggelse, veier og anlegg kan bli plassert tett inntil den bevaringsverdige bebyggelsen.

Den beste måten å sikre styrt vern og utvikling av hele arealområder, er å få vedtatt planer som regulerer arealene til spesifikke formål etter plan- og bygningslovens regler. Eksempler er byggeformål, friområder, veier, bevaringsformål osv.

Utarbeiding og saksbehandling av denne slags reguleringsplaner er omfattende og kostnadskrevende. Erfaringsmessig vil de ulike partene som har interesser i gamle, utbygde områder, ha mange og sprikende synspunkter og ønsker. Det kan også gjelde temaer utenom bygningsbevaring.

I kommuneplanen er det allerede innført plankrav for alle eksisterende og framtidige byggeområder i kommunen. Med bevisst bruk av plankravet er det faktisk mulig å få en rimelig grad av vern også for utearealene i bevaringsområdene. Plankrav betyr i klartekst at før byggetillatelse kan gis for en uregulert eiendom, må det lages og vedtas reguleringsplan. Det kan imidlertid gis dispensasjon fra plankravet. Da må det finnes "særlige grunner". Hva som kan defineres som "særlige grunner", er spørsmål om skjønn.

Dispensasjoner fra plankravet er ikke uvanlig å gi, særlig for mindre bygnings tiltak. Saksbehandlerne oppfatter det ofte som vanskelig å utføre skjønn. Det er som regel lite konkret å støtte seg til. Når bystyret har vedtatt retningslinjene i kapittel 6, kan de brukes aktivt som grunnlagsmateriale til å foreta mer bevisst skjønn for å bevare og videreutvikle verdifulle bygninger og uteområder. Dette gir større trygghet for saksbehandlere og større forutsigbarhet for byggesøkere. Samtidig vil det motvirke forskjellsbehandling.

En vanlig tiltakshaver som ønsker å oppføre en bolig, eller et tilbygg, vil helst unngå en reguleringsplansak, som er en tung og langvarig prosess. I mange tilfeller vil en bevisst bruk av retningslinjenes

innhold som faglig støtte til å gi dispensasjon, kunne gi et like godt resultat, uten reguleringsplan. Dette gjelder små og ukompliserte tiltak.

Det er altså mulig å bruke retningslinjene i dette forslaget til kommunedelplan, sammen med en punktreguleringsplan, til å sikre det historiske miljøet i områdene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen på en brukbar måte.

KONKLUSJON:

En punktreguleringsplan vil sammen med de foreslåtte retningslinjene kunne gi bedre vern for bevaringsverdig bebyggelse og uteområder enn de dårlige reguleringsplanene i kategori A. Det dreier seg om maksimalt 5 planer fra før år 1985

Under saksgangen i forbindelse med punktregulering kan det være naturlig å vurdere hvilke planer som eventuelt skal oppheves. Forslag om oppheving bør da varsles samtidig med at arbeidet med punktreguleringsplanen varsles igangsatt.

Utvilsomt hadde det beste vært å omregulere disse planområdene på vanlig måte så raskt som mulig. Det trengs gode planer for å styre og effektivisere helhetlig utvikling i områdene, ivareta strandområdeproblematikk, osv. Med dagens kommunale økonomi, lar det seg ikke gjøre. I løpet av år 2008 foreslås det å erstatte 4 av de 5 planene som det kan være aktuelt å oppheve, med nye, vanlige planer. Prioriteringslista i punkt 7.7. viser dette.

Planene i de andre kategoriene (B, C, D, E), er vanlige reguleringsplaner. De tar seg stort sett greit av andre problemstillinger enn bevaring. Derfor kan de i bevaringssammenheng fortsette å fungere brukbart, sammen med punktreguleringsplan. Saksbehandlingsmessig vil det i vedtaket for punktreguleringsplanen, være viktig å få med et punkt om endring av alle vedtatte planer som inneholder bevaringsobjekter. Endringen trenger bare å gjelde for de små "arealflekkene" hvor bygningene står.

I styringsgruppa er det ulike oppfatninger av om det vil være riktig å anbefale oppheving av de nevnte 5 reguleringsplanene for nye områdereuleringsplaner er vedtatt. Usikkerheten dreier seg om den psykologiske effekten av at områder som har vært regulert av en "bevaringsplan" opphører å være det. I tillegg er man usikker på om

kombinasjonen av punktreguleringsplan, retningslinjer og plankrav gir en bedre juridisk sikkerhet for bevaring, og et bedre saksbehandlingsverktøy, enn kombinasjonen av punktreguleringsplan og de gamle reguleringsplanene.

Bystyret vedtok i sitt møte 27.03.03 ikke å oppheve gamle reguleringsplaner med bevaringsformål.)

7.3 Veileder

I mange år har det, via ulike kanaler vært tilgjengelig mye informasjon om hvordan gamle bygninger og bygningsmiljøer bør vedlikeholdes, utbedres, tilbygges og ombygges. Å finne informasjonen, har nok vært noe vanskelig for den vanlige huseier. Derfor er det nå viktig å utarbeide en veileder spesielt for Arendals gamle bebyggelse. Veilederen vil være første skritt mot en veiledningstjeneste, som kan omfatte ulike publikasjoner, Internetsider, personlig veiledningstilbud, osv.

I løpet av de siste 20-30 år har innstillingen til antikvarisk bebyggelse blitt stadig mer positiv i kommunens befolkning. Stort sett er viljen til å vedlikeholde, utbedre og tilbygge den gamle bebyggelsen på riktig måte, solid og økende. Problemet er ofte å få god, faglig og nøytral veiledning, som ikke er styrt av salgsmessige motiver. Byggenæringen er stor og omfattende, det er mange "eksperter" ute og går.

Det kan ofte være vanskelig å spore opp de som virkelig har god kunnskap om gamle stilarter, behersker gamle byggeteknikker, kan skaffe riktige materialer, osv. Det samme gjelder skriftlige kilder. En kommunal veiledningstjeneste vil kunne gjøre den omfattende kunnskapen som finnes, lettere tilgjengelig.

En forholdsvis liten veileder vil ikke kunne gi særlig detaljert kunnskap om de mange temaene som finnes i bevaringssammenheng. Imidlertid vil den kunne tilby den vanlige huseier og interesserte viktig basiskunnskap, og utvikle evnen til å kunne stille riktige spørsmål i møtet med ulike faggrupper innen byggebransjen.

Det bør trykkes en veileder på ca. 16 sider med tekst, fotos og tegninger. Målgruppene veilederen henvender seg til, er først og fremst:

- alle eiere av bevaringsverdige bygninger,
- småhuseiere som ønsker å utføre tiltak

- på bygningene sine,
- allminnelig interesserte.

Veilederens størrelse begrenser hvor mye informasjon den kan inneholde. Derfor vil det meste av veiledningsstoffet legges ut på Internet, slik at spesielt interesserte kan finne mer informasjon der. Den trykte veilederen skal være gratis og deles ut til eiere av bevaringsverdige hus.

Veilederen er ment å gi huseiere opplysninger om betydningen av bevaring, og hvor viktig det er å gjøre ting riktig ved planlegging og utførelse. Det skal forklares hvordan bygningens verdi kan øke eller synke, avhengig av om tiltaket planlegges og utføres ut fra bygningens stilpreg og egenart eller ikke. Huseieren skal bevisstgjøres om hvilke kulturelle og økonomiske verdier bevaringsverdige bygninger og miljøer representerer. Det skal fortelles om hvor viktig det er å ta skikkelig vare på disse bygningene i sitt miljø og at det gjelder både for eieren, nærmiljøet og samfunnet. Også opplysninger om hvilke forpliktelser som følger med eierskapet vil gis, og om hvilke økonomiske fordeler og ulemper det har.

Veilederen vil gi en knapp og enkel innføring i stilhistorie, med bilder av lokale bygninger rundt om i kommunen som eksempler. Det vil gis enkle tips om gode løsninger i forbindelse med tilbygg og påbygg.

Den skal antyde hvordan slike bygninger bør vedlikeholdes og repareres for at de kan beholde sin økonomiske, estetiske og kulturhistoriske verdi. Veilederen skal også gi informasjon om hvordan områdene rundt bebyggelsen bør ivaretas på en riktig måte.

Avslutningsvis skal veilederen inneholde henvisninger til litteratur hvor interesserte kan få relevante tilleggsopplysninger av mer utdypende art. Også opplysning om hvor det finnes internetsider med aktuelt stoff. På internetsidene som knyttes til veilederen, kan det bli aktuelt å gi en oversikt over prosjekterende og utførende foretak som med referanser kan dokumentere spesiell kompetanse på området bevaring. Det skal også gi opplysning om kommunal veiledningstjeneste i forbindelse med byggetiltak.

7.4. Veiledningstjeneste

I forbindelse med prosjektering av byggetiltak, er det viktig å få nødvendig veiledning på et tidlig tidspunkt.

Kommunen har allerede i mange år drevet uformell veiledningstjeneste overfor publikum. Omfanget av denne har vært avhengig av den tid og kompetanse som har vært til rådighet. Skulle veiledningstjenesten gis fastere rammer, bør det diskuteres nøye hvordan arbeidsinnsatsen kan gis mest mulig effekt.

For å kunne informere bedre om bevaring, er det sannsynligvis riktig å satse sterkere på forhåndskonferansene, som tiltakshavere kan kreve etter plan- og bygningslovens § 93a. De bør avholdes på et tidlig tidspunkt i byggeprosessen, helst før prosjekteringsarbeidet er kommet for langt. Tiltakshaver (byggherre), prosjekterende (arkitekt) og kommunen vil da samtidig kunne motta informasjon og diskutere tiltaket. Om det ønskes, kan flere konferanser avholdes.

Nevnte organisering av veiledningstjenesten er avhengig av at kommunen har nødvendig kapasitet og medarbeidere med kvalifikasjoner til å kunne utføre dette arbeidet. Den vil kreve merforbruk av tid i forbindelse med forhåndskonferansen, men tidlig avklaring av byggesaksforhold kan gi redusert saksbehandlingstid i neste runde.

Andre kommuner, som ikke har kompetanse innen egne rekker, har organisert veiledningstjeneste på andre måter, med ekstern hjelp.

7.5. Kompetanseheving.

Kommunen ønsker å heve den generelle kompetansen til prosjekterende og utførende som søker ansvarsrett for tiltak som angår bevaringsverdig bebyggelse og bevaringsområder. Kompetansen i bransjen er varierende. Det finnes enkelte spesielt habile og dyktige prosjekterende og utførende med spesiell interesse for bevaring.

De øvrige av byggebransjens folk har nok mer tilfeldige kunnskaper om emnet, og kan ha behov for økt kompetanse dersom de tar på seg bevaringsoppdrag.

Kompetanseheving kan prinsipielt skje på to måter. Den første er at det lokale fagmiljø kan tilføres nye fagfolk, som ved

studier og erfaring allerede har oppnådd stor kunnskap og dyktighet. Den andre måten er høyning av kompetansen til fagfolk som allerede befinner seg i miljøet. Dette kan skje ved hjelp av studier, kurs og opparbeiding av erfaring. Foruten å arbeide med å heve privat og offentlig kompetanse, bør kommunen aktivt informere brukerne om hvor den finnes. Kompetanse utvikles kontinuerlig og må holdes ved like med praktisk arbeid.

De aktuelle prosjekterende og utførende tar ofte på seg oppdrag i andre kommuner enn Arendal. Kurs som kommunen involverer seg i bør derfor finansieres separat med støtte fra sentrale og regionale myndigheter.

Vedlikehold, utbedring og tilbygging av bevaringsverdig bebyggelse krever jevnt over en større vilje og oppfinnsomhet enn nybygging, tilbygging og vedlikehold av annen bebyggelse. For å bli en dyktig bygningsbevarer, er det viktig å ha riktig innstilling til temaet. All kurs- og undervisningsvirksomhet bør fundamenteres på entusiasmeskaping og bevisstgjøring samtidig med at det opplyses om fakta og metoder.

Det bør snarest utvikles et opplegg for kompetanseheving i samarbeid med Fylkeskommunen, nabokommunene og byggebransjen.

7.6. Intern saksbehandling

Kommunens gode dataverktøy (geografisk innsynsløsning) er avgjørende for å kunne foreslå punktregulering på den måten det nå legges opp til. Dette dataverktøyet utvikles kontinuerlig for å bli et stadig bedre hjelpemiddel.

De aktuelle kommunale saksbehandlere har allerede i dag tilgang på skjermen til mange typer kart og andre opplysninger. Alt er bygd opp om grunneiendommenes matrikkel-nummer, det vil si gårds- og bruks-nummer (gnr/bnr). Disse kan, med enkle klikk, søkes etter, via eiers navn, vei- eller gateadresse eller viten om hvor de ligger på kartet. Fra gnr/bnr finnes koplinger til både kart, bilder og skrift.

Ut fra et gnr/bnr kan saksbehandleren på få minutter finne ut om eiendommen er regulert, hva den er regulert til, hva reguleringsbestemmelsene sier og hva kommuneplanen sier om eiendommen. Raskt kan en finne ulike opplysninger om

vann- og kloakkledninger og bygningene på tomte. Det samme gjelder SEFRAK-objektene og freda bygninger.

Alle nyregistrerte bevaringsobjekter er allerede lagt inn. Det samme gjelder de kart og skriftlige opplysninger om bevaringsområdene som finnes i punkt 5. Vedtatte plankart, bestemmelser og retningslinjer legges kontinuerlig inn. Det er sannsynlig å anta at dataverktøyet gir større sikkerhet for at alle viktige forhold blir vurdert under plan- og byggesaksbehandlingen enn den gamle "papir-metoden" ga. Grunnen er tilgjengeligheten og den minimale tidsbruken.

Det er vanskelig å tenke seg utarbeiding og bruk av foreslåtte kommunedelplan for bevaring og punktreguleringsplan uten nevnte dataverktøy.

7.7. Behov for utarbeiding av detaljerte reguleringsplaner – prioritering

7.7.1. Regulere arealene mellom bygningene

I tillegg til å utarbeide en punktreguleringsplan for all bevaringsverdig bebyggelse i Arendal, er det viktig å lage reguleringsplaner for ulike bevaringsområder for også å ivareta arealene mellom bygningene og styre mulighetene for fortetting

og utvikling i områdene så det ikke går ut over behovet for friområder, sosiale møteplasser, gode trafikkale forhold osv. Arbeidet med prioritering av bevaringsområder som ønskes regulert på denne måten bør tas alvorlig og være gjenstand for et politisk vedtak.

I løpet av de to siste år er det vedtatt to reguleringsplaner hvor bevaring har vært en av hovedhensiktene, for Tyholmen og Kittelsbukt-Ormevika. Saksbehandlingen for disse sentrale planene foregikk over mange år, og det var mange skjær i sjøen. Snarest mulig bør kommunen skaffe seg ytterligere erfaring ved å regulere et større bevaringsområde som inneholder flere forhold og gjerne litt kompliserte reguleringsmessige utfordringer, i tråd med intensjonene i kommunedelplanen. Her bør siktemålet være høy prioritering for å få rask saksbehandling for å legge grunnlaget for en "mal" som vil gjøre det lettere å utarbeide liknende planer og få disse rimelig raskt gjennom behandlingsprosessen.

7.7.2. Prioriteringsliste

Nummereringen på områdene i kolonnen "OMRÅDE" er knyttet til området, og angir ingen rekkefølge. [Prioriteringslista må revideres med jevne mellomrom, for eksempel i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Utarbeidingstempoet som her foreslås, er en minimumsløsning. Det er ønskelig med et høyere tempo.](#)

REGULERINGSARBEID IGANGSATT / VEDTATT

OMRÅDE	STATUS/ BEHOV (det vises til kommunens arkivnr./ saksnr.)	FARE/ PROBLEMATIKK	IGANG- SATT
28. KONGSHAVN	Sandstø- Tromøy (KK-Lien). Igangsatt. (Vedtatt 24.04.03)	Bygninger som før ble brukt til industri, ønskes bygd om til boliger.	2001
39. KRØGENES	DRI 0313/00 (sak i driftsstyret) (Vedtatt 03.03.04)	Vei.	2001
25. YTRE LONGUM	Igangsatt. (Vedtatt 26.09.02)	Rivning av 1700 talls hus.	2001
43. BARBU/ BARBUDALEN	Liten del er regulert til bevaring. (21-14R8) Igangsatt. (Vedtatt 21.06.07)	KOMMUNEDELPLAN Fare for rivning av tollboden med tilhørende bygninger og/ eller andre bevaringsverdige bygninger. (Tollboden revet av kommunen i 2008)	2002

**OMRÅDER SOM BØR REGULERES ELLER OMREGULERES I
KOMMUNEPLANPERIODEN 2003-2015**

OMRÅDE	STATUS / BEHOV	FARE / PROBLEMATIKK	SETTES IGANG
21. BUØYA	UREG. Reguleres etter driftsstyrets pålegg.	RIVNING, bruksendring som fører til forfall.	2003
20. EYDEHAVN	27-21R2 28-21R1 Eksisterende plan virker sammen med punktregulering i påvente av ny områderegulering.	Bare få av de gamle bygnin- gene er regulert til bevaring. Stort og sammensatt område med 101 bevaringsverdige objekter. Utbygging av havn.	2004
10. FLOSTA 11. NARESTØ	32-26R1 (dekker begge områdene) Punktregulering og retningslinjer i påvente av ny områderegulering.	Planen viser ingen andre formål enn bevaring. Bestemmelsene er for generelle og setter lite fokus på bevaring.	2005
32. BREKKA/ BJELLAND	28-13R1 Punktregulering og retningslinjer i påvente av ny områderegulering.	Planen viser ingen andre formål enn bevaring. Generelle og uklare reguleringsbestemmelser. Mange fornminner i området.	2006
34. RÆVESAND/ RÆGEVIG/ TORJUS- HOLMEN	23-10R1, 1982. Punktregulering og retningslinjer i påvente av ny områderegulering. 23-10R2, Marstrand, 1998	Planen viser ingen andre formål enn bevaring. Parkering og biltrafikk i området bør reguleres.	2007
35. PUSNES/ BRATTEKLEIV)	REG. 22-12R1 (Endresens pensjonat og Maagereiret) Punktregulering og retningslinjer i påvente av ny områderegulering.	Planen viser ingen andre formål enn bevaring. Bestemmelsene er for generelle og setter lite fokus på bevaring.	2007
44. HÅVET/ LANGSÆ	UREG. (Reguleringsbehov spesielt i Blødekjærområdet)	Tett bebygd, sentrumsnært utviklingsområde.	2008
53. GULLSMED- ENGA/KOL- BJØRNSVIK/ HEL SVIGA.	UREG. (lgangsatt 2009)	Garasjer, avkjørsler, utskiftning av bygningsdetaljer.	2009
48. SENTRUM	UREG.	Reklame, skilting, takutbygging, store forandringer av 1. etg.	2010
54. STRØMMEN (Bie-Gårdalen- Hisøy- strømmen)	Boligutbygging planlagt i stort omfang nord/vest for det merkede bevaringsverdige området.	Nyere bakenforliggende boligfelt som ønsker brygger og adkomst igjennom den gamle bebyggelsen ved vannet er en trussel både visuelt og fysisk.	2011

28. KONGSHAVN)	UREG. Innenfor området bør Nordstrand reguleres, fordi området har et sterkt press når det gjelder ønske om å bygge båtbuer og brygger.	Brygger/ strandsone.	2012
52. SANDVIGEN	UREG. Riksantikvaren anbefaler regulering av områdene rundt fredede kulturminner.	Garasjer, avkjørsler, utskiftning av bygningsdetaljer. Brygge/ strandsone. Sandvigen Fyrstasjon er fredet, og området bør reguleres med egen plan.	2013
27. SKARE)	UREG. Innenfor området bør Skarestrand reguleres.	Garasjer, avkjørsler, utskiftning av bygningsdetaljer. (planarbeid bør samfinansieres med eier)	2014
38. MERDØ	UREG. Hele bygningsmiljøet med buer og brygger bør reguleres. Riksantikvaren anbefaler regulering av områdene rundt fredede kulturminner.	Konflikt friluftsliv og private eiendommer. Brygge/ strandsone.	2015
59. SKARPNES-TANGEN 63. VRENGEN-BØDKERBUKT	16-09R2 (dekker Haugerød -Vrengen-Bødtkerbukt og Skarpnes-tangen) Punktregulering og retningslinjer i påvente av ny områderegulering.	Vanlig plankart med underformål. For lite detaljert når det gjelder den enkelte bevaringsverdige bygning.	2016

OMRÅDER SOM BØR VURDERES REGULERT I FREMTIDEN

(Tiden må vise hvilken rekkefølge disse områdene skal reguleres i.)

OMRÅDE	STATUS	FARE/ PROBLEMATIKK	SETTES IGANG
02. BORÅSKILEN	UREG. Fornminne, bygdeborg.	Riksantikvaren anbefaler regulering av områdene rundt fredede kulturminner.	fremtidig
03. BOTA	UREG. Vei til hyttefelt bør ikke gå igjennom det bev. v. området, men det bør reguleres ny vei noe lenger inne.	Område for fritidsboliger. Krav til utbygger om å utarbeide reguleringsplan. (eller i samarbeid med kommunen)	fremtidig
04. STAUBØ	UREG.	Garasjer, avkjørsler, utskiftning av bygningsdetaljer og fradeling til boliger.	fremtidig

05. HOLMESUND	37-32R1 Punktregulering og retningslinjer i påvente av ny områderegulering.	Planen viser ingen andre formål enn bevaring. Bestemmelsene er for generelle og setter lite fokus på bevaring.	fremtidig
06. KILSUND	UREG.	Industri- og utviklingsområde, men også bevaringsverdige objekter.	fremtidig
13. STRENGEREID	UREG. Området lengst nord bør reguleres. Riksantikvaren anbefaler regulering av områdene rundt fredede kulturminner.	Garasjer, avkjørsler, utskiftning av bygningsdetaljer. Fornminner og en fredet bygning i området.	fremtidig
23. SALTRØD-BUKTA	UREG. 2 freda bygninger.	Riksantikvaren anbefaler regulering av områdene rundt fredede kulturminner.	fremtidig
26. OMDALSØYRA	UREG.	Garasjer, avkjørsler, utskiftning av bygningsdetaljer.	fremtidig
30. VAAGSNES	UREG. En freda bygning.	Riksantikvaren anbefaler regulering av områdene rundt fredede kulturminner.	fremtidig
36. SKILSØY	UREG.	Mange bruksformål; handel, industri, transport og bolig.	fremtidig
40. SONGE	UREG.	Tett bebyggd, sentrumsnært utviklingsområde.	fremtidig
45. NESHEIA	UREG.	Tett bebyggd, sentrumsnært utviklingsområde.	fremtidig
46. KLINKENBERG	19-15R1 (reguleringsplan), beskytter ikke bygninger som er bygd etter 1900.	Store villaer overtatt til offentlig bruk. Har ikke vært ansett som verneverdig i offentlig sammenheng før.	fremtidig
51. HØGEDAL OG ARENDAL KIRKEGÅRD - TORBJØRNSBU	UREG. Hovedbygning fredet.	(Kirkevergen/parkvesenet) Riksantikvaren anbefaler regulering av områdene rundt fredede kulturminner.	fremtidig
60. RØED- NATVIG	UREG.	Utbygging/ fradeling.	fremtidig
64. ØYESTAD KIRKE OG ØYESTAD GÅRD	UREG. SKJØTSELSPLAN OVER RAVINELANDSKAPET NED MOT ELVA.	Moderne storgårdsdrift.	fremtidig
66. RISE STASJON	Stasjonsområdet er fredet sammen med bygningene.	Hvis jernbanestrekningen legges ned er det fare for forandringer. Riksantikvaren anbefaler regulering av områdene rundt fredede kulturminner.	fremtidig

7.8 Internettsted for bevarings spørsmål

Det foreslås opprettet et eget internettsted for bevaringsspørsmål som linkes opp mot kommunens hjemmeside. Bevaringsområdene legges ut på nettet med klikkefunksjon som i Gemini Utforsker. Billedmateriale og historisk informasjon knyttes opp mot kartet. Utarbeidelse bør skje samarbeide med museumstjeneste, fylkeskommune og Riksantikvaren.

Nettstedet, med tilhørende database vedr. bevaringsverdige områder/bygninger, må forsøkes samordnet i en ny felles kulturminnedatabase som bør tilknyttes Aust-Agder Kulturhistoriske Senter.

Følgende tenkes i først omgang presentert på nettstedet:

HISTORISK OG BEVARINGSFAGLIG INFORMASJON OM 66 UTVALGTE BEVARINGSOMRÅDER

Hvert område beskrives etter en felles mal som inneholder følgende punkter:

- Foto av området
- Detaljkart over området
- Reguleringsplanstatus
- Særtrekk/historie. Stedets bakgrunn
- Freda bygninger?
- Utfordringer/Muligheter/Begrensninger

Teksten produseres av POBL og kvalitets-sikres av Aust-Agder fylkeskommune, Fortidsminneforeningen og lokale historielag.

KLIKKBART KOMMUNEKART MED DE SAMME 66 OMRÅDER MARKERT

Det klikkbare kommunekartet må kunne brykkes ned til et mer detaljert kart hvor de enkelte bygningene også er klikkbare (for eksempel freda bygninger) og hvor informasjonen som nevnt i punktet over fremkommer.

VEILEDER

Innholdet i veilederen skal bestå av tekst, foto og skisser.

Målgruppen er alle eiere av bevaringsverdige bygninger, småhuseiere som ønsker å utføre tiltak på bygningene sine og alminnelig interesserte.

Veilederen skal være kapittelinn delt og være søkbar. Utarbeidelse skal skje i samarbeid med velforeninger og historielag

Teksten produseres av POBL og kvalitets-sikres av Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturseksjonen.

EKSPERTEN SVARER / DISKUSJONGRUPPE

Nettstedet bør ha en funksjon hvor huseiere og tiltakshavere kan stille faglige spørsmål og få svar av kompetente fagpersoner. En kan også tenke seg en diskusjonsgruppe der deltagerne kan gi hverandre råd og tips.

ØVRIG INFORMASJON OG LINKER

Informasjon om og referanser til arkitekter, konsulenter, håndverkere og byggefirma med bevaringsteknisk kompetanse.

Informasjon om aktuelle leverandører av relevante produkter

Linker til relevante nettsider: Riksantikvar, Fortidsminneforening, osv..

7.9. Bevaringspris

Å utdele en kommunal bevaringspris, for eksempel én gang i året, er en enkel måte å skape blest og oppmerksomhet om temaet bygningsbevaring. Både Aust-Agder fylkeskommune og flere kommuner i landet, blant annet Stavanger, Porsgrunn og Risør, deler ut bevaringspriser.

Et vanlig opplegg er at det settes inn avisannonser med oppfordring om å melde inn kandidater til årets bevaringspris. Allerede dette skaper engasjement og oppmerksomhet. Det må vurderes om kommunen på eget initiativ også bør kunne melde inn kandidater. Erfaringer tyder på at det ikke alltid meldes inn verdige kandidater. Etter endt svarfrist vurderer en kommunal etat, eller en komité av fagfolk og evt. andre, de enkelte kandidatene, og peker ut en vinner. Prisen består gjerne av en mindre pengesum, for eksempel 10 000 kr., et diplom og en plakett til å feste på huset. Plaketten opplyser om at bygningen er tildelt bevaringsprisen for det aktuelle året.

Omstendighetene rundt prisutdelingen bør ha et høytidelig festpreg. Det er svært viktig at lokal presse, radio og TV støtter

opp og publiserer stoff om begivenheten. Av kommunal kompetanse vil det kreves medarbeider(e) med bevaringsfaglig bakgrunn. I tillegg er det viktig med arrangørkompetanse og kunnskap om entusiasmeskaping overfor media og publikum. Opplegget krever en del arbeidsinnsats, men har en positiv innfallsvinkel som er kjærkommen når det gjelder å danne interesse for bevaring i opinionen. Sannsynligvis er effekten verd

innsatsen, spesielt dersom prisen lykkes med å få høy status i befolkningen.

Enheten for kultur og fritid bør få ansvaret for bevaringsprisen. Det kan også være aktuelt å samarbeide med ideelle organisasjoner, som historielag og Fortidsminneforeningen.

Styringsgruppa ønsker en kommunal bevaringspris i enkel form.

ORDFORKLARING

bevaringsområde	- Utvalgt område i kommunen, med eget, godt kjent navn og med mange nok objekter og homogent nok miljø til å kunne betraktes som en helhet. (Det er ingen offisiell betegnelse, men et begrep som er konstruert for bruk i denne kommunedelplanen.)
GIS / GIS-system	- Geografisk InformasjonsSystem. Et dataverktøy som gjør det mulig raskt og enkelt å finne fram til opplysninger om alt som kan kartfestes.
kommunedelplan	- Plan som behandles som kommuneplan, men tar for seg mindre deler av kommunens areal, eller utvalgte temaer, for en mer detaljert behandling. Må fornyes hvert 4. år og kan velges å være juridisk bindende eller ikke, etter visse regler. Kommunedelplanen det her dreier seg om, vil ikke bli juridisk bindende, men veiledende for saksbehandling og vedtak.
kommuneplan	- En plan med forholdsvis "grove masker", som omhandler hele kommunen. Består av en skriftlig del som ikke har juridisk kraft og et plankart (med bestemmelser) som er juridisk bindende. Plan- og bygningsloven krever en spesiell og omfattende saksbehandling med stor vekt på medvirkning fra publikum og offentlige instanser. Må fornyes med samme prosedyre hvert 4. år. Vedtas av bystyret.
områdereguleringsplan	- Det samme som "vanlig" reguleringsplan. Se det.
plankrav	- Krav vedtatt av bystyret i forbindelse med kommuneplanen, om at det i arealene som defineres som byggeområder ikke kan bygges før det er vedtatt reguleringsplan.
planområde	- Det arealet som planen omfatter. Skal merkes tydelig av på plankartet. Kalles også planavgrensning.
prosjekterende	- Ansvarlig for prosjektering av bygg og anlegg. Gjelder fysisk utforming, beregninger og ivaretagelse av krav i lovverk. For bevaringsverdig bebyggelse; i første rekke arkitekter, men ingeniører, byggmestere, rørleggere osv. opptrer som prosjekterende. Begrepet "konsulent" brukes også.)

punktreguleringsplan	- Reguleringsplan (se det) hvor plankartet består av mange små arealer ("punkter") hvor hvert av dem representerer en bygning, uten tomt. Det er ikke et vanlig, offisielt begrep, men konstruert for dette aktuelle behovet for plan.
Reguleringsbestemmelser	- "Halvparten" av en reguleringsplan. Disse er juridisk bindende og inneholder bl.a. krav til bevaring, reparasjon, tilbygg, ombygging og nybygging av bygninger. Sier hva som <u>skal</u> gjøres.
reguleringsformål	- Juridisk bindende betegnelse på det et reguleringsområde skal brukes til. Plan- og bygningsloven har fastsatt et utvalg formålsbetegnelser det kan velges mellom. Disse er inndelt i grupper, og kan kombineres etter bestemte regler.
reguleringsområde	- Mindre område med klar avgrensning i en reguleringsplan. Skal ha definert entydning reguleringsformål (se det).
reguleringsplan	- Består av et detaljert plankart over et bestemt geografisk område og tilhørende skriftlige reguleringsbestemmelser. Omfattende saksgang etter bestemt prosedyre som likner den for kommuneplan. Juridisk bindende plan som vedtas av bystyret. Gjelder inntil den oppheves med samme prosedyre som når den vedtas.
retningslinjer	- Ikke juridisk bindende anbefalinger om hva som <u>bør</u> gjøres, i motsetning til (regulerings-)bestemmelser, som er juridisk bindende.
SEFRAC / SEFRAC-objekt	- Bygning, ruin, konstruksjon eller anlegg bygd før år 1900, som er registrert etter spesielle prosedyrer. 4943 stk. i Arendal, hovedsakelig bygninger og av disse er det flest bolighus.
spesialområde	- Et av de definerte reguleringsområdene (se det). Områdekategori som underinndeles bl.a. i bevaringsområder. Bør brukes i kombinasjon med for eksempel byggeområde, igjen underinndelt for boliger, forretninger, osv.
tiltakshaver	- Tidligere kalt byggherre. Den som vil oppføre, tilbygge, ombygge, osv. (og som oftest bekoste og eie) "tiltak", dvs. bygg, anlegg eller konstruksjon.
utførende	- En som er ansvarlig for å utføre fysisk arbeid på "tiltak". Byggmester, tømrer, rørlegger, blikkenslager, murer, osv.