

Planinitiativ Detaljregulering for Tyholmen hotell

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	O. G. Ottersland Eiendom AS v/ Ole Ottersland
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as v/Lisbet Rake Zeiffert Tlf.: 90936620 e-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Tyholmen hotel

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Det er behov for å øke hotellkapasiteten i Arendal, og O.G. Ottersland Eiendom planlegger å utvide Tyholmen hotell med flere rom. Høsten 2022 ble det behandlet en planendring for dette tiltaket. Arendal kommune vedtok planendringen, men Riksantikvaren påklaget vedtaket, da de mente saken ikke kunne behandles som endring av plan etter forenklet prosess iht. pbl. § 12-14, andre ledd. Klagen ble behandlet i kommuneplanutvalget i Arendal kommune i møte 01.03.23, hvor det ble vedtatt å ikke ta klagen til følge. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren i Agder for endelig behandling. I brev av 12.04.23 opphevet Statsforvalteren i Agder, kommunens vedtak om planendring. Hovedbegrunnelsen for klagen, var at Tyholmen hotell ligger innenfor et område i Arendal sentrum som er omfattet av Riksantikvarens NB!-register, hvor det er kulturmiljø av nasjonal interesse i form av den antikvarisk bevaringsverdige bebyggelsen på Tyholmen. Derfor er det behov for en full planprosess iht. pbl § 12-3, der konsekvensene kommer tydeligere frem og en får mulighet for en bredere medvirkning.

Før en har ønsket å sette i gang med en full planprosess har en avholdt et møte og befaring sammen med representanter fra kulturminnevern og kulturturisme i Agder fylkeskommune og planavdelingen i Arendal kommune. Møte ble avholdt 03.07.23. Planer for både tilbygg og løsninger for utomhusområder ble presentert. Det ble gitt positive signaler fra kulturminnevern i Agder fylkeskommune og planavdelingen i Arendal kommune om at en kunne sette i gang en reguleringsplanprosess.

På denne bakgrunn ønsker en nå å sette i gang med en prosess for en detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-3.

2. Oversiktskart og dagens situasjon

Tyholmen hotell ligger ytterst på Tyholmen på gnr./bnr. 501/748, jf. Figur 1. Hotellet er oppført på slutten av 1980-tallet. Tidlig på 2000-tallet ble det foretatt en utvidelse av hotellet mot øst med nye rom og konferansesal. Videre østover er det gjennomført en større renovering både av bygningsmasse og uteområder rundt bygget der NAV har kontorer. Mot vest ligger GRID-bygget/FN-huset som ble bygget i 1965 og oppgradert i 2004-2006. I Friergangen og Nedre Tyholmen ligger det flere bevaringsverdige trehus.

Rett nord for hotellet ligger den kommunale veien Teaterplassen og selve Teaterparken, jf. Figur 2. Det har vært noe grønt på plassen siden 60-tallet, men mer i form av en rundkjøring med veg og parkeringsplasser rundt. Først på slutten av 80-tallet ble bilveien foran Friergangen 9 A og B (Tyholmen kolonial og Steenhuset) og Nedre Tyholmsvei 1 (Barrique) fjernet, og parken fremstår slik den er i dag. Dette var i samme periode som Tyholmen hotell stod ferdig.



Side 2 av 14

3. Formålet med planen.

Hovedformålet med detaljreguleringen er det samme som i planendringen som ble behandlet høsten 2022/vinteren 2023. Dette er å hjemle mulighet for utvidelse av Tyholmen hotell i form av forlengelse av dagens to fløyer på nordsiden av hotellet, og noe utvidelse av karnappene mot sjøen, jf. Figur 3. Det planlegges også å bygge inn renovasjonsdunkene på vestsiden av hotellet.



Figur 3 Utsnitt som viser utvidelsen (stiplet rød linje) av hotellet mot Teaterplassen og nye rom i hjørnene mot sjøen, samt ny renovasjons bu. Det skal fortsatte beholdes 4-plasser mot Teaterplassen.

En ønsker nå i tillegg å utvikle område mellom hotellet og Teaterplassen ved å opparbeide dette som et byrom der parken blir trukket over til hotellet, og en etablerer et grønt uttrykk foran hotellet også, jf. Figur 4. Bilvei og fortau skal endres, og fremstå mer som en gågate.



Figur 4 Fotomontasje av planlagt utbygging sett fra Friergangen/Teaterplassen mot hotellet. Ill: Trafo Arkitektur

4. Planstatus og forhold til overordnet planverk

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til sentrumsformål på kommuneplanens arealdel. Det er også avsatt to hensynssoner for området. Hele Tyholmen og store deler av sentrum er avsatt med hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø. I tillegg ligger området innenfor hensynssone H290_avvikssone støy. Avvikssonen er ikke relevant for formålet hotell, da det er en avvikssone for formålene boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner.

Reguleringsplan

Mesteparten av planlagt planområde ligger innenfor reguleringsplan for Nedre Tyholmen, (arealplanid 2014r19) vedtatt 26.06.03, mens en mindre del i vest ligger innenfor reguleringsplan for Rådhusgaten (arealplanid 2013r10) vedtatt 21.06.12, jf. Figur 5. I reguleringsplan for Nedre Tyholmen er Tyholmen hotell regulert inn med formålet forretning/kontor. Hotellet var oppført når reguleringsplanen ble vedtatt, og bygget skal fortsatt nyttes til hotell. Planlagt formål i et planforslag vil bli hotell. Det vil bli endring av formålsgrenser og byggegrenser, og egne detaljerte bestemmelser for de planlagte tilbyggene. Utvidelsen av fløyene mot nord vil være over områder regulert til parkering. De fleste parkeringsplassene vil bli fjernet, og kun 4 beholdt.

Den del av planområdet som ligger innenfor en mindre del av reguleringsplan for Rådhusgaten er der hvor renovasjonsdunkene skal bygges inne, jf. Figur 5. Det vil bli en justering av formålet gatetun/gågate og kjørevei/snuplass, for å regulere inn eget formål for renovasjon.



Figur 5 Omriss av forslag til kunngjøringsgrense vist på kart med status reguleringsplan.

Bevaringsområde og NB!-registeret

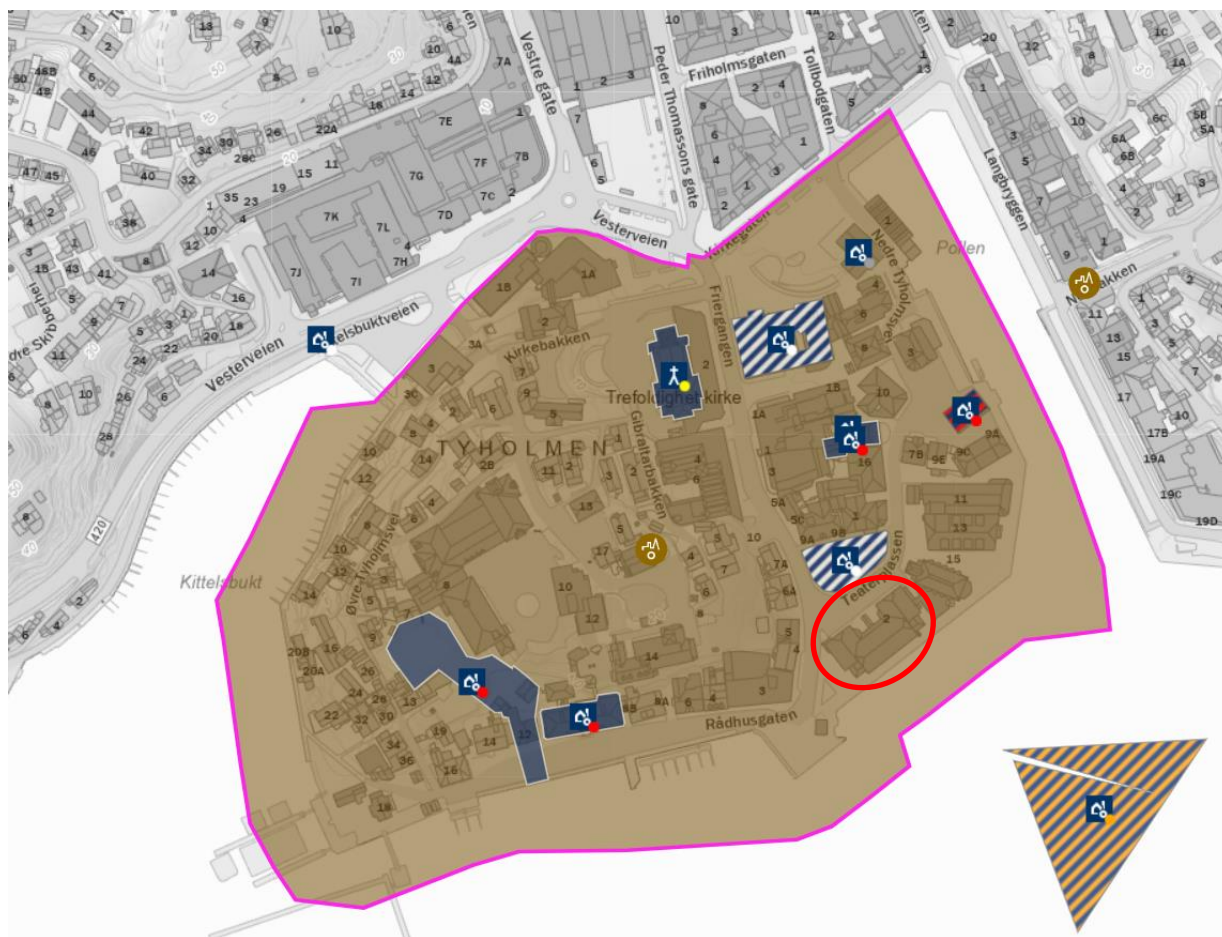
I kommunedelplan for bevaring omfatter planområdet del av området som er avsatt til hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø i sentrum på kommuneplanens arealdel. Hotellet i

seg selv er ikke bevaringsverdig, og området er ikke regulert inn med hensynssone for bevaring i gjeldende reguleringsplan.

Området ligger innenfor område for Riksantikvarens NB!-register, jf. Figur 6. Dette er en oversikt over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. I Arendal er det to områder som er tatt med i NB!-registeret, det er Pollen og Tyholmen. For Tyholmen står det bl.a.: *Kulturmiljøet Tyholmen er av nasjonal interesse på bakgrunn av Arendals arkitekturhistorie, byplanhistorie som «kanalby» og næringshistoriske rolle som sjøfartsby i seilskutetiden. I tillegg har Arendal næringshistorisk interesse som handelssted og utskipningssted for områdets frodige skogområder og rike jernmalmforekomster.*

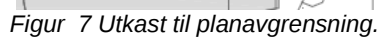
Kulturmiljøet Tyholmen har opplevelses- og kunnskapsverdier som formidles gjennom landskapsformen, den selvgrodde bystrukturen, Den høyere skole, Arendal kirke, trearkitekturen fra 1700- og 1800-tallet og kontakten med sjøen.

Tyholmen var omkranset av vann på alle kanter, så den ble ikke rammet av noen av bybrannene på 17- og 18-hundretallet. Dette gjør at det på Tyholmen er bevart et særegent historisk trehusmiljø fra 1700 og 1800-tallet. Området formidler Arendals historie som sjøfartsby, og er derfor av nasjonal interesse».



Figur 6 Omriss av område Tyholmen i Riksantikvarens NB!-register. Tyholmen hotell grovt markert med rød sirkel.
Kart: <https://askeladden.ra.no/AskeladdenRedigering/#/kulturmiljodetails/29>

Forslag til planavgrensning vises i Figur 7. Forslag til kunngjøringskart ligger også vedlagt. Planområdet er på 2174 m². Endelig plangrense avklares i oppstartsmøtet.



Figur 8 Forslag til planavgrensning vist på ortofoto. Ortofoto: kart.1881.no

Størst virkning vil planarbeidet få for naboeiendommer og områder som grenser direkte inntil planområdet, eller ligger i nærheten av planområdet visuelt sett. Opparbeidelsen av uteområdene til et byrom med et annet uttrykk og bruk vil også få virkning for Arendal sentrum. Planlagte endringer for utearealene samsvar med de tiltak som er gjennomført, og som pågår for utvikling av sentrum i Arendal, med fokus på attraktive byrom for beboere og besøkende, og fjerning av overflateparkering og etablering av gater med fokus på myke trafikanter.

6. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det planlegges utvidelse av hotellet i form av forlengelse av dagens to fløyer på nordsiden av hotellet. Fløyene planlegges utvidet med ~6,6 m, ut over areal som i dag benyttes som parkeringsplasser. Utvidelsen vil gi 16 nye rom i fløyene. Utvidelsen av fløyene planlegges i tilsvarende stil og høyde som dagens fløyer.

Mot sjøen planlegges det å utvide karnappene noe, men høyden skal ikke økes.

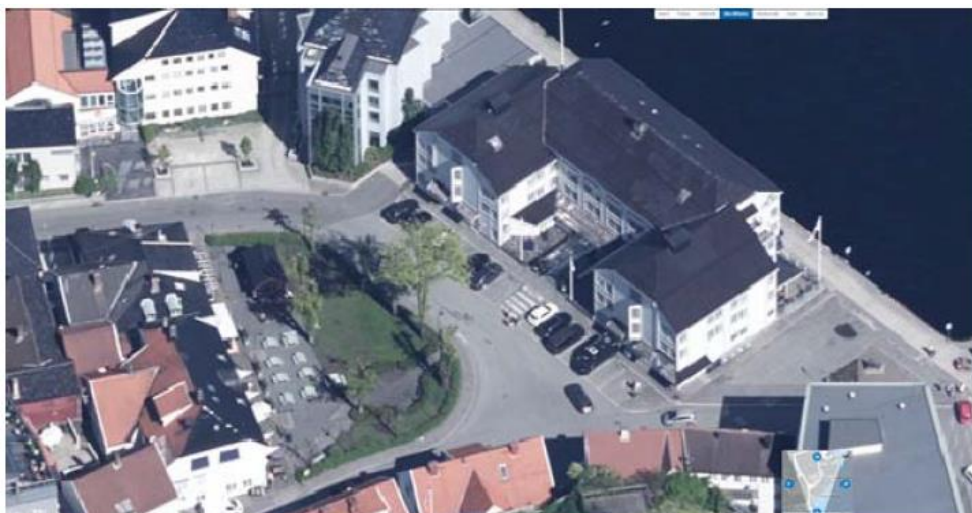
I tillegg planlegges det å bygge inn dagens renovasjonsdunker som i dag står åpent på vestsiden av bygget.

Tiltakene fremgår av Figur 9.

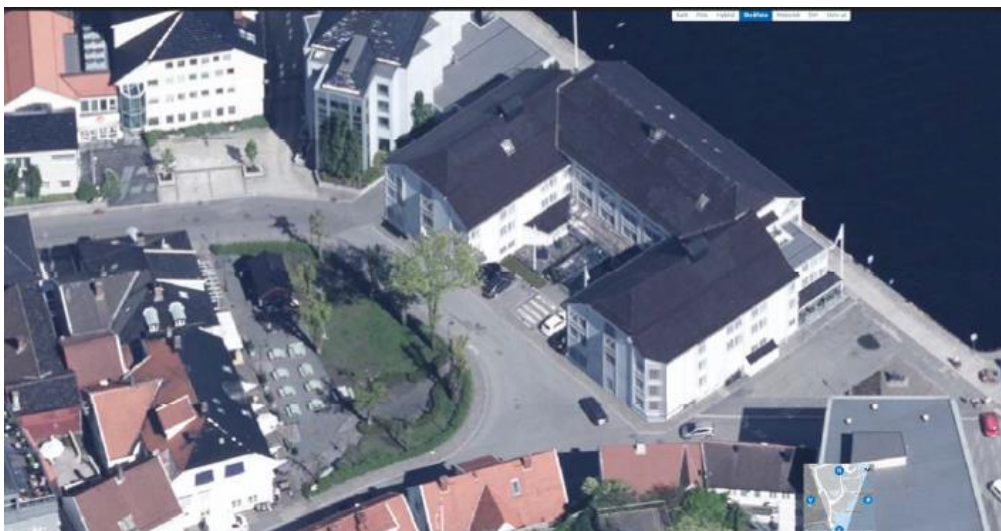


Figur 9 Situasjonskart som viser nye tiltak med oransje farge. Illustrasjon: Trafo Arkitektur.

Foto av dagens situasjon og fotomontasje av planlagte tiltak vises i Figur 10 og Figur 11. 3D-bilde av planlagt utvidelse av karnapp mot sjøen vises i Figur 12.



Figur 10 Skråfoto fra 2022 av dagens situasjon.



Figur 11 Fotomontasje som viser endring av fløyer, karnapper og bod for renovasjonsdunker. Illustrasjon: Trafo Arkitektur.



Figur 12 3D-bilde av Tyholmen hotell, med utvidelse av karnapper mot sjøen. Høyder er uendret. Illustrasjon: Trafo Arkitektur.

I tillegg til utvidelse av hotellet, planlegges det en endring av uteområdene foran hotellet mot nord og kjørevege her; Teaterplassen. En ønsker å utvikle dette området mellom hotellet og Teaterplassen ved å opparbeide det som et byrom der parken blir trukket over til hotellet, og etablerer et grønt uttrykk/lunge foran hotellet også. Dagens asfalterte bilvei og parkeringsplasser skal endres der en nå skal skape en ferdselsforbindelse der de myke trafikantene skal prioriteres foran de kjørende. Området skal fremstå som en gågate, med gangareal/fortau i nivå med vegen og ved bruk av belegning. Endelige løsninger avklares i dialog med kommunen og fylkeskommunen, og må også ses i sammenheng med den pågående reguleringsplanen for Jaktekaia, og de løsninger og det uttrykket som en planlegger her.

Det er et mål at hele byrommet mellom hotellet og Teaterparken skal fremstå som et attraktivt byrom med et grønt preg, og ikke slik området fremstår i dag med parkeringsplasser og kjøreveg. I Figur 13 vises foreløpig illustrasjon med grøntområder foran hotellet og forbindelsen med Teaterparken.



Figur 13 3D-illustrasjon og fotomontasje av planlagte tiltak i form mot Teaterparken. Illustrasjon: Trafo Arkitektur.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygningsmessige tiltak på hotellet planlegges og prosjekteres etter TEK17. Uteområdene og belegning av gate og fortau, som er kommunale områder, skal avklares i samarbeid med kommunen.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Se kap. 9.

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Den viktigste interessen som blir berørt av planinitiativet og planforslaget, er det bevaringsverdige bygningsmiljøet som bebyggelsen ligger i. Dette fremkommer av kommuneplanens arealdel, der området er avsatt med hensynssone bevaring. I tillegg ligger det innenfor Riksantikvarens NBI-register, område Tyholmen, som er definert som kulturmiljø av nasjonal interesse, jf. kap. 4.

Trafo arkitektur som har tegnet utvidelsene skrev et eget notat med vurderinger i forhold til de bevaringsverdige interessene i forbindelse med planendring. Teaterplassen ble nærmere beskrevet, og den historiske utviklingen i området. Deler av notatet gjengis videre.

Tyholmen hotell ligger innenfor et område med en stor andel bevaringsverdig bebyggelse av regional og nasjonal verdi. Hotellet er plassert på et delvis utfyllt område og grunnen der hotellet ligger og hvor utvidelsen som er planlagt ikke er del av historisk bebygget område. Hotellet har betydning for Tyholmen historiske bebyggelse ved å være plassert ved den og ved å være en del av den nære historien til stedet.

Teaterplassen er del av en selvgrodd byform og har endret karakter og bruk gjennom årene. Plassen er i dag et grønt byrom som benyttes av kommunens innbyggere og det er en god plass for mindre samlinger og mindre arrangementer.

Når vi ser på historisk kart fra 1884 ser vi at plassen er bebygget (Comediehuset) og at det er åpent vann på begge sider av bygget. Da hadde bygningene rundt plassen utsyn og direkte tilknytning til sjøen.

På flyfoto fra 1946 er plassen fortsatt bebygget. Området rundt er utfyllt og kaien slik vi kjenner den i dag er etablert. Det er kommet til et lagerbygg langs kaien. Byggene i Friergangen og på Teaterplassen har ikke lengre direkte tilknytning til sjøen og deres utsyn er endret.

På flyfoto fra 1949 ser vi tydelig at det er veier rundt hele Comediehuset.

I 1965 er lagerbygget utvidet, Comediehuset på Teaterplassen er borte (revet i 1954) og det er anlagt en liten park med parkering rundt. I 1984 er situasjonen ganske lik som i 1965. I 1990 er hotellet oppført der lagerbygget sto og Teaterplassen som park er definert med fortau, gjerde, gangvei gjennom parken og beplantning slik vi kjenner den i dag. Fortsatt ser vi en del parkering og brede gater med trafikk rundt plassen.

I 2021 ser vi at det er oppført to nye bygg i Friergangen (Teaterplassen 6 og 7). Disse byggene definerer Friergangen som en gate og bidrar til å definere Teaterplassen. Vi ser også at areal for parkering er redusert.

Teaterplassen er slik sett ikke en historisk plass, men den bærer i seg historien om bygget som sto der, vannet som var der, tilknytningen til sjøen som var der. Den fikk først den definisjon og form den har i dag etter byggingen av hotellet.

Plassen er i dag definert gjennom plassering av fortau, hekk og beplantning. Plassens størrelse endres ikke som følge av revideringen.

Det planlegges nå ytterligere endringer av uteområdet rundt hotellet, og vegen og fortauet mot Teaterplassen, slik at dette blir et helhetlig byrom og en grønn lunge. Endringen av uteområdene må også ses i sammenheng med prosjektet på Jaktekaia og pågående reguleringsplan for dette området. Begge disse prosjektene sammen vil innebære en oppgradering av arealer som i lang tid har vært benyttet til asfalterte kjøreveger og flater som er benyttet til parkering.

Videre vises kart og bilder med historisk utvikling av området som omtalt over, jf. Figur 14.

1884:



1946:



1949:



1965:



1984:



1990:



2021:



Figur 14 Historiske foto som viser utvikling av området. Foto: <https://kart.1881.no/>

Planforslaget må redegjøre for, og illustrere hvordan utbyggingen forholder seg til føringer for det bevaringsverdige området og NB!-registeret.

Trafikk og trafiksikkerhet er også tema som må få fokus i vider planprosess, da det er ønskelig å endre løsningen for fortau og kjørevege foran hotellet, både i forhold til bredder på veg og fortau, opparbeiding og belegning. Målet er at vegen skal fremstå mer som en gågate. Dette arbeidet skal gjøres i dialog med Arendal kommune, da det er en kommunal veg.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil ellers bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

10. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen. Eventuelle tiltak som kommer frem av ROS-analysen må følges opp i planforslaget, med konkrete forslag til løsninger, og/eller avbøtende tiltak.

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart.

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom det er ønskelig, stiller en gjerne opp på regionalt planforum-møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte ifb. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller forslagsstiller og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum ifb. det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen ifb. innsending av planen til 1. gangs behandling.

13. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget omfatter utvidelse av eksisterende hotell.

Planen faller ikke inn under § 6 jf. forskriftens vedlegg I; planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter andre lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning, da det ikke faller inn under noen av tiltakene i vedlegg I.

Planen kan vurderes å falle inn under § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger, men ikke ha planprogram eller melding. Planen vurderes å falle inn under pkt. 11, j i vedlegg II, dvs. næringsbygg (hotell). Kriterier for om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn følger av forskriftens § 10.

Planlagte utbygging vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn i forhold til utlønnskriteriene i forskriftens § 10, 3. ledd bokstav a, og c til h. Når det gjelder bokstav b, skal det vurderes om planen kan *medføre eller komme i konflikt med: b...verdifulle kulturminner og kulturmiljøer*. Planområdet ligger innenfor NB!-registeret, og dermed verdifulle kulturmiljøer. En vurderer at planforslaget likevel ikke vil få *vesentlig virkning for miljø og samfunn*, eller *kan medføre eller komme i konflikt med* dette verdifulle kulturmiljøet. Utbyggingen planlegges på en slik måte at dette søkes unngått. På denne bakgrunn legger en til grunn at planforslaget ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

Selv om en vurderer at planforslaget ikke utløser konsekvensutredning, vil det viktigste tema være kulturmiljø. Dette innebærer at konsekvensene for dette tema må vurderes, beskrives og illustreres nøye i planforslaget.

15. Oppsummering og konklusjon

Det planlegges utvidelse av Tyholmen hotell ved at fløyene på baksiden av hotellet skal utvides, karnappene mot sjøen skal utvides noe og renovasjonsdunker bygges inne. Uteområdene rundt nordsiden av hotellet skal opparbeides med et grønt uttrykk, og knyttes tettere mot Teaterplassen. Veggen og fortauet forbi hotellet skal endres og fremstå mer som en gågate, med endret bredde på veg og fortau. Annen belegning skal vurderes sammen med Arendal kommune. Det er ønskelig å skape et nytt attraktivt byrom i dette området.

Utforming og løsninger må hensynta at området ligger innenfor område omfattet av NB!-registeret til Riksantikvaren, der Tyholmen er definert til å være kulturmiljø av nasjonal betydning.

På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som kommer frem av planinitiativet.

Arendal, 07.10.23

Lisbet R. Zeiffert

Lisbet Rake Zeiffert
arealplanlegger

Vedlegg: Utkast til kunngjøringskart, datert 07.10.23