



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Finnmark
Statens hus, Damsveien 1
9815 VADSØ

Deres ref
2015/3725

Vår ref
17/3269-7

Dato
5. februar 2018

Vadsø kommune - innsigelse til reguleringsplan for Kaigata

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Finnmark 26. september 2017 av innsigelse til detaljregulering for Kaigata 2 i Vadsø kommune. Reguleringsplanen legger til rette for utvikling av næringsarealer og leiligheter i Vadsø sentrum. Reguleringen omfatter del av havnepromenaden. Saken er sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-13. Bakgrunnen er at Finnmark fylkeskommune har fremmet innsigelse til planen ut fra hensynet til kulturminner. Fylkeskommunen har også vist til at virkningene for miljø og samfunn ikke er tilstrekkelig utredet i planbeskrivelsen. Departementet skal på denne bakgrunn vurdere om den planlagte utbyggingen kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Departementet godkjenner detaljregulering for Kaigata 2 i Vadsø kommune. Departementet har kommet til at den planlagte utbyggingen ikke berører regionale og nasjonale kulturminneinteresser i så stor grad at kommunens plan må settes til side. Innsigelsen fra fylkeskommunen er således ikke tatt til følge.

Bakgrunn

Vadsø kommune vedtok 20. april 2017 reguleringsplan for utvikling av Vadsø sentrum som del av havnepromenaden. Reguleringsplanen legger til rette for et nytt bygg med næringsarealer og leiligheter. Området består i dag av parkering og kai. Samlet nytt utbyggingsareal er ca. 3 500 m² BRA fordelt over fire etasjer.

Vadsø kommune mener planforslaget må kunne aksepteres og at den planlagte utbyggingen tar tilstrekkelig hensyn til kulturminneinteressene i området. Kommunen viser blant annet til at utbyggingen er redusert med én etasje i høyden, fra fem til fire etasjer. Dette er gjort for å ta hensyn til rådhusets monumentale preg i sentrum, og med tanke på den bakenforliggende bebyggelsen. Byggets fasade mot øst er også trukket inn for å opprettholde deler av sjøutsikten fra rådhuset.

Finnmark fylkeskommune har fremmet innsigelse til planen. Innsigelsen er begrunnet i verneverdiene i saken. Verneverdiene som er beskrevet i NB!-registeret er knyttet til gjenreisningsbebyggelsen etter annen verdenskrig og programmet for "Brente stedsers regulering". Ønsket om å ta vare på disse verdiene gjenspeiles i planbestemmelsen punkt 1.14 i kommuneplanens arealdel, som legger vekt på tilpasning til tradisjon, eksisterende bebyggelse og landskapet. Fylkeskommunen sier at bygningens høyde og volum avviker sterkt fra byens øvrige bygninger. Fylkeskommunen mener at utbyggingen vil komme i konflikt med kulturminneinteressene.

Meklingsmøte ble gjennomført 10. november 2015. Deler av innsigelsen ble trukket. Fylkeskommunen kunne også akseptere en høyde på kote +16, mens utbygger mente at kote +17 var nødvendig for å kunne bygge fire etasjer og dermed få økonomisk lønnsomhet i prosjektet. Partene kom imidlertid ikke til enighet om detaljregulering for Kaigata 2. Det ble derfor konkludert med at meklingen ikke førte frem.

Fylkesmannen i Finnmark mener at kravene til planbeskrivelse er oppfylt, og at planbeskrivelsen gir en tilstrekkelig beskrivelse av planens formål, hovedinnhold og virkninger. Når det gjelder kommuneplanens bestemmelse om hensynet til estetikk og eksisterende bygningsmiljø, sier fylkesmannen at bestemmelsen er rundt formulert og at den rommer flere tolkningsalternativer. Fylkesmannen konkluderer med at kommunens tolkning faller innenfor bestemmelsen. Fylkesmannen viser også til hensynet til det kommunale selvstyre. På denne bakgrunn anbefaler fylkesmannen i sin oversendelse at innsigelsen ikke tas til følge.

Befaring med møte ble gjennomført 29. november 2017 med deltagere fra kommunen, fylkesmannen, fylkeskommunen, Riksantikvaren, Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tilstede var også representanter fra en aksjon for å holde Kaigata 2 åpen mot sjøen. Aksjonsgruppen har sendt brev til departementet 1. november 2017 med innspill til befaringen og innsigelsessaken.

Klima- og miljødepartementet mener at kulturminneverdiene tilsier et mindre ruvende bygg. Det vises til kulturminneverdiene som ligger i gjenreisningsplanen, og som er formulert i planbestemmelsen punkt 1.14 og i NB!-registeret. I avveiningen mellom kulturminneinteressene og andre samfunnsinteresser finner imidlertid Klima- og miljødepartementet at kulturminneinteressene ikke veier tungt nok til at innsigelsen fra fylkeskommunen bør tas til følge.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering

Departementet skal ta stilling til om detaljregulering for Kaigata 2 skal godkjennes slik planen er lagt frem av kommunen, eller om innsigelsene til planen skal tas til følge.

Saken behandles etter plan- og bygningsloven. Etter § 5-4 første ledd kan berørt statlig og regionalt organ fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Etter § 12-13 andre ledd avgjør departementet om innsigelsen skal tas til følge.

Spørsmålet er om utformingen av bygningen i Kaigata 2 er i strid med regionale og nasjonale interesser i en slik grad at det tilsier at kommunens detaljregulering må settes til side.

Kaigata 2 ligger ved sjøen og er sentralt plassert i Vadsø sentrum. Tomten ligger kun 50 meter fra rådhuset. I følge Klima- og miljødepartementet er gjenreisningsbebyggelsen i området i volum og høyde i hovedsak intakt, selv om det har kommet flere tilbygg og det har skjedd endringer i fasadeuttrykk og takdekke. I høringen fra Klima- og miljødepartementet sies det at prosjektet fremstår som relativt stort både i høyde og volum, og at dette bryter med gjenreisningsbyggelsen. Bygget vil også påvirke utsynet fra torg og rådhuset, men føyer seg inn i strukturen i gjenreisningsplanen fra 1946. Omkringliggende bebyggelse er til dels endret ved tilbygg og fasadebearbeidelse. Slik Klima- og miljødepartementet vurderer det, er det viktigste spørsmålet i saken om bygget vil påvirke verneverdiene på en slik måte at prosjektet bør reduseres i størrelse.

Uenigheten om høyde utgjør kun én meter. Vadsø kommune har imidlertid opplyst at prosjektet ikke vil bli realisert dersom høyden reduseres til kote +16. I følge kommunen er bakgrunnen at bygget da må tas ned til tre etasjer, og prosjektet vil dermed ikke bli økonomisk lønnsomt.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet er enig i vurderingene til Klima- og miljødepartementet når det gjelder avveiningen mellom kulturminneinteressene og

andre samfunnsinteresser. Departementet kan dermed ikke se at utformingen av bygningen i Kaigata 2 er i strid med regionale og nasjonale interesser i en slik grad at det tilsier at kommunens detaljregulering må settes til side av hensyn til kulturminneinteressene. Departementet har blant annet lagt vekt på at det er liten forskjell mellom den høyden som er akseptert av fylkeskommunen (kote +16) og høyden i planforslaget (kote +17). Departementet viser også til fylkesmannens vurdering av kommunens planbeskrivelse. Etter departementets mening er kravene til planbeskrivelse oppfylt. Etter en samlet vurdering godkjenner departementet detaljregulering for Kaigata 2 i Vadsø kommune.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd godkjenner departementet detaljregulering for Kaigata 2 i samsvar med kommunens vedtak av 20. april 2017.

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages. For kunngjøring av den endelige planen gjelder plan- og bygningsloven § 12-12. Vadsø kommune er orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Monica Mæland

Kopi

Finnmark fylkeskommune
Klima- og miljødepartementet
Riksantikvaren - Direktoratet for kulturminneforvaltning
Vadsø kommune