



Fylkesmannen i Vestfold

Larvik kommune
Plan Byggesak Landbruk og Miljø
Postboks 2020

3255 Larvik

Vår saksbehandler / telefon:
Mette Biering
33 37 11 28

Deres referanse:

Vår referanse:
2009/4988
Arkivnr: 423.1

Vår dato:
15.09.2009

Klage gbnr 3020/1112 Kirkegata 15 - Larvik - riving av uthus

Fra kommunen har vi mottatt dokumentene i nevnte sak.

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven § 15 og delegering av avgjørelsesmyndighet fra Miljøvern-/Kommunaldepartementet i rundskriv T-8/86.

Fylkesmannens vedtak

Klagen tas ikke til følge.

Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages til høyere forvaltningsorgan. Jf. forvaltningsloven § 28, 3. ledd.

Kommunens framstilling av saken (nedkortet utdrag):

Bakgrunn

Det er søkt om rammetillatelse for riving av eksisterende uthus, oppføring av nytt tilbygg, etablering av to boenheter i boligen og oppføring av frittliggende garasje. Før søknad om rammetillatelse på tiltak ble innlevert, ble det lagt fram tegningsforslag på tilbygg til bolig på gbnr.3020/1112. Tilbygget som skal gi mulighet for å innrede boligen til generasjonsbolig, betinger at eksisterende uthus blir revet. Det ble oppgitt at uthuset er av nyere dato, oppført i 1985. Tiltaket ble drøftet i temamøte bevaring, hvor rådgiver virksomhet for kulturarv, Vestfold fylkeskommune er til stede. I dette fora ble det enighet at med enkle forandringer kunne tiltaket godkjennes ved en eventuell søknad.

Under behandlingen av søknaden ble det oppdaget at eksisterende uthus er av nyere dato, men er etter intensjon i reguleringsplan Langestrand, spesialområde bevaring, gjenoppføring av gammelt uthus. Dette gjorde saksgangen mer komplisert. Det er ikke en selvfølge at et slikt tiltak skal bli tillatt revet. Tiltaket ble igjen drøftet i temamøte med rådgiver virksomhet for kulturarv, Vestfold fylkeskommune, som frarådet tillatelse til riving. Denne vurderingen ble også gitt skriftlig, datert 12.02.09.

”Det viser seg nå at uthuset fra 1985 er oppført som kopi av det gamle uthuset som stod på eiendommen tidligere. Dette da i tråd med reguleringsbestemmelsene som sier at dersom et hus må rives skal det gjenoppføres på samme sted og i samme stil som tidligere. På denne bakgrunnen vil det stride mot vernet å rive uthuset for å lage et nytt tilbygg. Eksisterende uthus er jo nettopp bygd for å ivareta områdets karakter. – Når det gjelder garasjen bør også denne utformes som et uthus. Garasjeportene bør se ut som tradisjonelle uthusdører, og man må velge en enkel kledning og male den i en tradisjonell farge.”

Ut fra disse nye opplysningene ble derfor rammetillatelse til riving og gjenoppføring avslått. Som følge av dette falt muligheten til etablering av to boenheter bort. (Delegert sak 087/09, datert 30.01.2009.) Derimot ble det gitt rammetillatelse til oppføring av frittliggende garasje på eiendommen med vilkår, blant annet om å bedre utkjøringsforholdene på eiendommen.

Klage fra tiltakshaver

Vedtaket om avslag på søknaden om riving av uthuset og oppføring av tilbygg til boligen ble påklaget av søker Bente Kronen AS for Rune Ottem. Klagen ble behandlet i Planutvalget 24.03.2009. Klagen ble tatt til følge, og i vedtak 086/09 datert 24.03.2009, ble det gitt tillatelse til å rive omsøkte uthus. I sak 100/09 datert 14.04.2009, ga planutvalget tillatelse til tilbygg til bolig og oppdeling av boligen fra en til to boenheter.

Klage fra Fortidsminneforeningen

Vedtaket i sak 086/09, datert 24.03.2009 er påklaget av Fortidsminneforeningen Vestfold avdeling: ”Vi klager på planutvalgets vedtak om å tillate rivning av utebod/uthus i Kirkegata 15 på Langestrand Fortidsminneforeningen påklager vedtaket i planutvalget om å tillate rivning av omtalte uthus. Vi støtter i utgangspunktet administrasjonens innstilling i saken og legger vekt på hensynet til forutsigbarhet i behandlingen av områder regulert til spesialområde bevaring. Etter vår oppfatning innebærer vedtaket om å tillate rivning gjennom dispensasjon i denne saken en vesentlig endring av reguleringsplanens hovedformål spesialområde bevaring. Vi kan ikke se at vilkårene for dispensasjon fra reguleringsplanen er tilstede i denne saken. Uthuset ble i sin tid oppført innenfor rammen av reguleringsplanens bestemmelser om bevaring/tilbakeføring/rekonstruksjon slik at rivning til fordel for etablering av to boenheter vil uthule bevaringsplanens hensikt og hovedformål. Vedtaket vil ha en svært uheldig presedens for håndteringen av bevaringsplanen i lignende saker og bør omgjøres. Vi beklager at vi reagerer sent i prosessen, men vi er først den 14.04.09 blitt gjort oppmerksom på vedtaket i Planutvalget. Vi vil begrunne klagen ytterligere og vil mandag 20.04.09 sende inn en fullstendig begrunnelse for klagen. Vi ber om at denne klagen gis oppsettende virkning.”

I delegert sak 303/09 datert 17.04.2009 er det gitt oppsettelig virkning for tiltaket jfr. vedtak i sak nr. 086/09 datert 24.03.2009 til klagen er endelig avgjort. Vedtaket er gjort ut fra at administrasjonen anser at klagen har innkommet i rett tid og at Fortidsminneforeningen har rettslig klageinteresse i saken.

Tilsvar til klagen

Bente Kronen as har kommet med følgende kommentar klagen:

”Jeg forutsetter at Planutvalget er lojale mot sitt vedtak om å tillate riving av det omtalte uthuset oppført i 1985. Byggesaksavdelingen tolket i utgangspunktet reguleringsplanen slik at det omtalte uthuset kunne vike til fordel for ny sidefløy til hovedhuset. Arkitekten hadde møte om saken og laget fargelagt skisse som ble forevist. Estetikken var godt ivaretatt, slik at verneplanens hovedintensjon var oppfylt. Tolkningen om hvorvidt et uthus fra 1985 er verneverdig fordi det erstatter et gammelt uthus er jeg ikke enig med Fortidsminneforeningen i. Jeg fikk heller ingen

signaler fra Byggesaksavdelingen om at verneplanen evt kunne tolkes slik, inntil ferdige byggemeldingstegninger var sendt inn. Jeg regner med forutsigbarhet for prosjekterende og tiltakshaver når det gjelder Byggesaksavdelingens og Planutvalgets håndtering av saken. Ettersom det etter min mening ikke fremkommer noen nye argumenter i Fortidsminneforeningens skriv/klage forutsetter jeg at Planutvalget holder fast ved sitt vedtak om rivning av eks. uthus, slik at byggeprosjektet til fam Ottem kan realiseres.

I anledning klagen fra fortidsminneforeningen har Vestfold fylkeskommune har i brev datert 28.05.09 kommet med denne uttalelsen:

"Fylkeskommunen anbefalte kommunen å avslå rivesøknaden, da det viste seg at uthuset – som riktignok er fra 1985 – er oppført som kopi av det gamle uthuset som tidligere sto på eiendommen. Dette er da i tråd med reguleringsbestemmelsene som sier at dersom et hus må rives p.g.a brann eller annen alvorlig skade, skal det gjenoppføres på samme sted og i samme stil som tidligere. På denne bakgrunn vil det stride mot vernet å rive uthuset for så å lage et nytt tilbygg. Eksisterende uthus er jo nettopp bygd for å ivareta området karakter, jfr reguleringsbestemmelsene § 7.2.

Handlingsrom

Plan og bygningsloven.

Reguleringsplan Langestrand, Spesialområde bevaring. Planid 57.01.

Estetikk:

Estetikken er godt ivaretatt. Arkitekt har ryddet opp i dagens fasade som er litt "rotete" med kvist/ark takterrasse med mer. Omsøkte tilbygg er godt tilpasset boligen og takpartiet er gitt en "strengere" linje i tråd med tidligere dokumentert utseende på boligen. Tilbyggets avslutning mot sørøst som er en glassterrasse er ikke i tråd med verneplanen, men samtidig er det vanlig praksis å gi litt åpnere muligheter inn mot eget gårdsrom. Problematikken i omsøkte tiltak er eksisterende uthus som må rives for å gi plass til nytt tilbygg. Søker gir utrykk for at denne gjenoppbyggingen ikke er i henhold til vernereglene da det er brukt moderne materialvalg. Naboer er positive til tiltaket, de mener det nye tiltaket er bedre tilpasset omgivelsene.

Alternative løsninger:

Klagen tas til følge og rådmannens vedtak sak 087/09, datert 30.01.2009, iverksettes. Da faller også vedtak i sak 100/09, datert 14.04.2009, om tillatelse til oppføring av tilbygg og oppdeling av bolig til to boenheter bort, da dette betinger at uthuset rives.

Vurderinger og konsekvenser:

Hvis klagen tas til følge hindrer det tiltakshavers mulighet til å utvikle eiendommen, med tilbygg og oppdeling av boligen til to boenheter. Samtidig blir intensjonen i verneplanen for Langestrand ivaretatt. Det er ikke tvil om at uthuset som ønskes revet i sin tid ble bygget etter tanken om å bevare området særpreg ved å gjenoppføre uthuset i samme stil som tidligere uthus på eiendommen.

Det er lett å se tiltakshavers ønske om å utvikle eiendommen til en god generasjonsbolig. For å oppnå dette må uthuset rives for å gi plass til tilbygget til boligen som kreves for å gi rom for dette ønsket. Da planutvalget behandlet klagen på vedtaket om å forby rivning ble det lagt vekt på at det noen ganger må være rom for unntak og de så ikke på gjenoppføringen av uthuset som spesielt vellykket. Faren med å gi tillatelse til rivning av dette uthuset er presedensen dette kan gi for andre lignende tilfeller på Langestrand. Det er trist hvis disse små særegne uthusene skal forsvinne

fra Langestrands miljø. Administrasjonen tar til etterretning at planutvalget mener hensynet til eiers ønske om å utvikle den relativt store tomta med en ny boenhet må veie tyngre enn hensynet til vern av uthuset som ble gjenoppbygget i 1985. Etter dette foreslås at klagen fra Fortidsminneforeningen ikke tas til følge.

Rådmannens forslag til vedtak

Klagen fra Fortidsminneforeningen Vestfold avdeling tas ikke til følge. Planutvalget opprettholder sitt vedtak gitt i sak 086/09, datert 24.03.2009.

30.06.2009 Planutvalget

Rådmannens forslag ble vedtatt med 4 mot 1 stemme.

FYLKESMANNENS MERKNADER:

Fylkesmannen forutsetter at klager er kjent med innholdet av sakens dokumenter og finner derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Ved behandlingen av en klage kan Fylkesmannen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Vi skal vurdere de synspunkter klager kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Vi kan stadfeste, omgjøre eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen for ny behandling, jf. bestemmelsens siste ledd.

Saken gjelder riving av uthus, oppføring av tilbygg til bolighus, samt oppdeling i to boenheter. Eiendommen omfattes av reguleringsplan Langestrand, Spesialområde bevaring. Kommunen har gitt tillatelse til riving, men vedtaket er påklaget av Fortidsminneforeningen.

Fortidsminneforeningen har fremhevet at riving må anses som en vesentlig endring av reguleringsplanen, og subsidiært at det ikke foreligger gyldig grunn for å dispensere fra planen. Det anføres at uthuset ble gjenoppført i tråd med det opprinnelige uthuset av arkitekt Jarl Thore Mehl. Opplysningene er gitt av tidligere eier, som ledet Langestrands Nyttige Selskab, og som opplyses å ha vært sentral i arbeidet med bevaringsplanen.

Fylkeskommunen frarådet riving fordi uthuset er gjenoppført som en kopi av det gamle, og det vil stride mot vernet å rive uthuset for å lage et nytt tilbygg på bolighuset. Kommunens administrasjon tok uttalelsen til etterretning og avga innstilling om å avslå rivingssøknaden. Planutvalget foretok befaringsplan på eiendommen, og et flertall avgjorde at uthuset kunne rives. Tillatelsen ble gitt som en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene til bevaringsplanen for Langestrand § 7.2 sier følgende om riving: ”Eksisterende bygninger i området tillates som regel ikke revet. De bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen alvorlig skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.”

For områder som er regulert til spesialområde bevaring vil det i utgangspunktet foreligge et generelt rivingsforbud. Dersom ikke annet fremgår av planen, vil riving i mange tilfeller innebære en vesentlig endring av planen. Imidlertid er det i reguleringsbestemmelsene til bevaringsplanen for Langestrand gitt en åpning for riving, ettersom det står at riving *som hovedregel* ikke tillates. Bestemmelsen innebærer at det er opp til bygningsmyndighetenes skjønn om riving skal tillates, men den store hovedregelen er et generelt rivingsforbud. Etter Fylkesmannens oppfatning bør det

foreligge gode grunner dersom man skal tillate riving innenfor et område som er regulert til bevaring. I motsatt fall vil det være fare for at formålet med planen uthules. Ettersom reguleringsbestemmelsen selv åpner for riving i visse unntakstilfeller, vil det ikke være nødvendig å vurdere dispensasjon.

Fylkesmannen avholdt befarings på eiendommen 11.09.09, der tiltakshaver, arkitekt, samt saksbehandlere fra kommunen og Fylkesmannen deltok. Det møtte ingen fra Fortidsminneforeningen. Arkitekten redegjorde for prosjektet og la fram et eldre situasjonskart som viste at uthuset hadde en noe ulik størrelse enn det som fremgår av gjeldende kart. Etter hennes oppfatning kan ikke dagens uthus anses som en ren kopi av det som sto der tidligere. Det ble for øvrig redegjort for hvordan det nye bygget skal se ut, og presisert at det er lagt vekt på å rydde opp i dagens noe rotete fasade, samtidig som man ønsker å være tro mot den lokale byggeskikken.

Et flertall i planutvalget har lagt vekt på at tiltakshavers mulighet til å utvikle tomten med en ny boenhet må veie tyngre enn hensynet til vern av uthuset som ble gjenoppbygget i 1985. Naboene har vært positive til tiltaket, som de mener vil forskjønne området. Under befaringsen observerte Fylkesmannens representanter at uthuset har en lecamur i bakkant som vender direkte mot naboeiendommen, og som også er synlig fra gaten. Fortidsminneforeningen har opplyst at uthuset også tidligere var utstyrt med en murvegg, men den gang i teglstein. Den grå muren virker, etter Fylkesmannens oppfatning, noe skjemmende for området. Vi har derfor forståelse for at man ønsker å forskjønne denne delen av eiendommen.

I tilfeller der rettsregler og planbestemmelser åpner for et fritt skjønn, skal Fylkesmannen legge vekt på hensynet til det lokale selvstyre ved prøvingen av skjønn. Spesielt vil dette være viktig der hvor skjønn bygger på særlig lokalkjennskap og lokalpolitiske vurderinger med hensyn til hvordan man ønsker byen og byrommene utformet. På den annen side må skjønn være forsvarlig, og Fylkesmannen har anledning til å overprøve også kommunens skjønnsmessige avgjørelser.

Fylkesmannen deler i utgangspunktet Fylkeskommunens syn at det er viktig å ta vare på de særegne uthusene, fordi de er en del av områdets spesielle historie og karakter. På den annen side må det i visse tilfeller være rom for skjønn, noe bevaringsplanen selv åpner for. Planutvalget har kommet til at uthuset i dette tilfellet kan vike til fordel for utbygging av boligen. Etter en samlet vurdering har Fylkesmannen kommet til at kommunen har foretatt en forsvarlig skjønnsutøvelse i saken. Vi vil likevel presisere at planutvalgets vedtak kunne ha vært bedre begrunnet, slik at rene unntakstilfeller ikke fører til en uheldig presedensdannelse. Det skal ikke være en kurant sak å få tillatelse til å rive bygninger i et område avsatt til bevaring.

Konklusjon

Fylkesmannen slutter seg til den vurdering som er gitt av kommunen og det vedtak som er fattet.

Med hilsen

Avdelingen for beredskap, bygg og bevilling

Per Arne Andreassen
fagkoordinator

Mette Biering
seniorrådgiver

Kopi til:

Vestfold Fylkeskommune Kulturarv

Rune Ottem

Fortidsminneforeningen Vestfold avdeling

Bente Kronen AS

Svend Foyns gate 9 3126 Tønsberg

Kirkegata 15 3264 Larvik

Farmannsveien 30 3111 Tønsberg

Brannvaktsgata 13 3256 Larvik