



# FORTIDSMINNEFORENINGEN

## VESTFOLD AVDELING

Tlf. 22 50 70 33 / 91376292 e-post: [styret@fmfvestfold.net](mailto:styret@fmfvestfold.net) web: [www.fmfvestfold.net](http://www.fmfvestfold.net)  
Post: Farmannsveien 30, 3111 Tønsberg / bank: 2400 07 25095

Holmestrand Kommune  
Rådhusgt 11  
Serviceboks C  
3081 HOLMESTRAND

Telefaks: 33 05 36 67  
E-post: [postmottak@holmestrand.kommune.no](mailto:postmottak@holmestrand.kommune.no)

Tønsberg 8.februar 2007

### UTTALELSE TIL REGULERINGSFORSLAG FOR 5 KVARTALER I SENTRUM

Som et resultat av (pkt.6.1,1.avsnitt) "en ny vurdering av hvilke bygninger som har betydning for bysentrums historiske karakter og som vil bidra til å bevare byens form og autentisitet", er det foreslått bevaring av 8 bygninger som skal løse denne politiske målsettingen. Fortidsminneforeningen er ikke sikker på om det foreslåtte utvalget/antallet vil kunne løse oppgaven på en slik måte alle håper.

1. Skal den eldre bebyggelsen/bygningene kunne bidra til å "bevare byens form og autentisitet", må de for det første være i et slikt **antall** at de synes, det innebærer at de må suppleres på steder hvor de gjør mest av seg, i første rekke, på begge sider av Langgaten. Vi mener ikke at det skal lages nye kopier, men en løsning kan være å tilakeføre fasader på bygninger som ble "modernisert" på 50-60-70-tallet. (Det må undersøkes om det skjuler seg en, eller rester av en original fasade, under den nåværende.) kf. Tiltaksliste fra kommunedelplan byentrum 2001-2012: *"Kulturmiljø/kulturvern: Langgt./Torvet, fasaderehabilitering: Kommunen må ta initiativ i forbindelse med rehabilitering og få frem opprinnelige fasadeuttrykk"*.

FMV har merket seg at den formulerte utfordringen innenfor planområdet er bevaring av eksisterende kvaliteter kontra utvikling og tilpassing og at det er behov for utviklingsvolumer.

FMV er imidlertid ikke overbevist om at den foreslåtte løsning er den som best ivaretar 'byens målestokk ikke må sprenges' og at 'byen skal være gjenkjennelig'.

2. De fleste av kvartalenes eldre bygningsmasse (bygget etter brannen i 1884) er relativt lave (2-3 etasjer med saltak). Reguleringsforslaget legger opp karrèbebyggelse i alle 5 kvartaler med 5-7 etasjer. (5 etasjer mot Langgaten)

For det første bryter denne etasjehøyden med "bysentrums historiske karakter" (som ønskes bevart) For det andre innebærer det at de bygningene som skal bevares for å "bidra til å bevare byens form og autentisitet" bokstavelig talt vil "drukne" i de høye karréene. FMV tror ikke det er mulig å få både "i pose og sekk".

Ønsker kommunen at "Historisk bystruktur og dokumentert bygningsarv skal ivaretas" (Målformuleringer fra kom.delpl.bysentrum 2001-2002, vedlegg 4) og vil politikerne ta innbyggerne på alvor ("5 av 6 grupper sier **Småbypreget** er (det) mest positivt(e) ved Holmestrand" (fra: "Et levende bysentrum": "konklusjon")), bør karréenes byggehøyder reduseres, selv om "Administrasjonen ser behovet for utviklingsvolumer".



# FORTIDSMINNEFORENINGEN

## VESTFOLD AVDELING

Tlf. 22 50 70 33 / 91376292 e-post: [styret@fmfvestfold.net](mailto:styret@fmfvestfold.net) web: [www.fmfvestfold.net](http://www.fmfvestfold.net)  
Post: Farmannsveien 30, 3111 Tønsberg / bank: 2400 07 25095

Administrasjonen sier også selv at "Reguleringsforslagets maksimale utbyggingsgrenser gir store volumer til småbyen Holmestrand, volumer som balanserer på grensen av byens tålegrense". FMV mener de foreslåtte volumene vil overskride "byens tålegrense". Det er utarbeidet 2 mulighetsstudier (kvartalene 3 og 4). Like viktig er det å tegne begge Langgatens fasader, for å belyse problemstillingen som FMV trekker frem.

3. Det fremgår også av 6.2.1 Utfordringen, " at det skal tas hensyn til viktigheten av bygningenes "femte" fasade, takform". Med unntak av den senere tids nybygg/oppgraderinger er det saltakene som er byens kjennetegn. Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for at ny bebyggelse i kvartalene 3, 4 og 7 **kan** ha flate tak ("med unntak av bygningen på hjørnet av Torvet og Jernbanegaten") For øvrige deler av området skal bygningenes hoveddel ha skråtak (min. 27') for takflater som vender mot gaten. Det er vanskelig å se at vil bidra til målet i pkt. 4.3 om at "området samlet (skal) fremstå med et helhetlig preg".

4. "Tekniske" kommentarer til reguleringsforslaget.

For FMV virker reguleringsforslaget for de 5 sentrumskvartalene svært ambisiøst, så vel behovsmessig, teknisk, som økonomisk ut fra utviklingen hittil i Holmestrands sentrum - og ut fra påregnelig utvikling i de nærmeste 10 år –men også sett i lys av at reguleringsplaner iht. til plan- og bygningslovens bestemmelse (§23.1, nr 1, 2.ledd annen setning) "ikke skal gis større omfang enn at den kan gjennomføres innen rimelig tid." (dvs. at bebyggelsen må kunne påregnes gjennomført i løpet av en 10-års periode", kf. A. Frihagen, bind III s. 143). (Adgang til å ekspropriere med hjemmel i planen gjelder også bare i 10 år etter at den er endelig vedtatt.)

Under alle omstendigheter er detaljeringsgraden på plankartet og bestemmelser forøvrig så liten at reguleringsforslaget vil være lite egnet til å styre arealbruk og bygningers og anleggs utforming. Det bør derfor stilles krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for de enkelte kvartaler.

Plan- og bygningslovens § 25.8 åpner imidlertid for et annet reguleringsformål: "Fornyelses-områder". Selv om denne reguleringsformen ikke har vært meget benyttet i Vestfold, kan regulering til fornyelse være en aktuell reguleringsform der det fra kommunens side er aktuelt med en mer aktiv holdning til - og rolle - ved omforming av bl.a. byområder.

Områder kan reguleres uten at det er tatt stilling til hvilken fornyelsesform som skal velges for de forskjellige eiendommene innen området. (for sikre de berørte parteres mulighet til å medvirke i planprosessen, er de imidlertid gunstig at planen avklarer fornyelsesformen. Fornyelsesformålet kan brukes alene, men regulering til fornyelse lar seg også kombinere med andre reguleringsformål som er aktuelle innenfor tettbygd strøk, jf. PBL § 25 annet ledd.

I plan- og bygningslovens § 31 nr 4 er det tatt inn en særbestemmelse om at ikke grunneiere selv, med hjemmel i planen, kan gjennomføre en fornyelse som er uønsket fra kommunens side.

Kan reguleringsformålet "Fornyelsesområder", helt eller delvis, være egnet i Holmestrands situasjon ?

Tekniske forhold "problem" ved reguleringsforslaget vil bli ytterligere kommentert i et eget brev fra Bjørn Torkildsen.

Med hilsen

Dyveke Bast  
leder



# FORTIDSMINNEFORENINGEN VESTFOLD AVDELING

Tlf. 22 50 70 33 / 91376292 e-post: [styret@fmfvestfold.net](mailto:styret@fmfvestfold.net) web: [www.fmfvestfold.net](http://www.fmfvestfold.net)  
Post: Farmannsveien 30, 3111 Tønsberg / bank: 2400 07 25095

Vedlegg:

"Antikvarisk vurdering av kvartalene 3 4 5 6 7 i Holmestrand" (kart)

"Vurdering av verneverdigheten til bebyggelsen i kvartalene 3, 4, 5, 6 og 7 (tekst)